



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. G. G. Gaggioli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Arch. Elisabetta Scappazzoni
CF:SCPLBT66T43E463P
con studio in SARZANA (SP) Via Triboli 36 I Trav.
telefono: 3295948757
email: e.scappazzoni@gmail.com
PEC: elisabetta.scappazzoni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE a LA SPEZIA Via Ezio Grandis 5, quartiere Favaro, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

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

Sono oggetto della presente stima un appartamento e relativa cantina pertinenziale posti nel comune della Spezia, quartiere Favaro, in via Ezio Grandis n. 5. La zona è periferica, destinata prevalentemente alla residenza. Il traffico è locale e la dotazione di parcheggi è sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (abitazione), seminterrato (cantina), ha un'altezza interna di 3.05 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 439 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Grandis n. 5, piano: 3 - 1ss, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'abitazione affaccia sui fronti est ed ovest sul mappale 2029 del fg. 22 e confina a nord e a sud con altre abitazioni facenti parte del medesimo blocco edilizio (mapp. 439 del fg. 22).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 72,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.900,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.900,00 |
| Data della valutazione: | 01/07/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dai debitori.

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 17/10/2008 a firma di Notaio C. Ceroni ai nn. 8024/6531 di repertorio, iscritta il 22/10/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 1553, Reg. Gen. 9141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 187.500 €.

Importo capitale: 125.000 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 457 di repertorio, trascritta il 25/03/2024 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 2041, Reg. Gen. 2452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

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: | €. 240,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 1.508,44 |



Millesimi condominiali:

47,66

Ulteriori avvertenze:

I dati riguardanti i millesimi di proprietà e le spese condominiali sono stati forniti da A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale Edilizia) sede della Spezia, Via XXIV Maggio n. 369, Ufficio Patrimonio e Condomini, che gestisce l'immobile in quanto proprietaria della maggior quota di millesimi dell'edificio. Si precisa che le spese condominiali insolute sono contabilizzate al 31/12/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2008), con atto stipulato il 17/10/2008 a firma di Notaio C. Ceroni ai nn. 8023/6530 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 6520, Reg. Gen. 9140.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2008), con atto stipulato il 17/10/2008 a firma di Notaio C. Ceroni ai nn. 8023/6530 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 6520, Reg. Gen. 9140.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2008), con atto stipulato il 17/10/2008 a firma di Notaio C. Ceroni ai nn. 8023/6530 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 6520, Reg. Gen. 9140.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2001 fino al 17/10/2008), con atto stipulato il 10/07/2001 a firma di Notaio O. Nalli ai nn. 75793 di repertorio, trascritto il 17/07/2001 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 4469, Reg. Gen. 5868.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2001 fino al 17/10/2008), con atto stipulato il 10/07/2001 a firma di Notaio O. Nalli ai nn. 75793 di repertorio, trascritto il 17/07/2001 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 4469, Reg. Gen. 5868.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 N. **2652/86**, intestata a *** DATO



OSCURATO *** , per lavori di Chiusura di loggiato con conseguente ampliamento del locale soggiorno, presentata il 01/04/1986, rilasciata il 22/02/2002 con il n. 26 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439, sub. 23.

La costruzione del quartiere di edilizia popolare si colloca intorno al 1950.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona Ambito di riqualificazione urbanizzata a prevalente funzione residenziale . Tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 -A delle N.C.C. del vigente PUC. Il titolo è riferito solamente al immobile sito nel Comune della Spezia, censito a C.F. al foglio 22, mappale 439

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune della Spezia si è reperita la pratica di Condono edilizio n. 2652 ai sensi L. 47/85, Concessione n. 26 rilasciata il 22.02.2002, riguardante la chiusura della loggia nell'unità abitativa in oggetto. Rispetto a questo titolo si rileva la seguente difformità:

- Presenza di due porzioni di muratura che evidentemente delimitavano la veranda inclusa nel locale soggiorno. Questi tratti murari non sono riportati negli elaborati del condono.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di regolarizzazione di opere interne eseguite in difformità dal titolo autorizzativo

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti di segreteria per pratica di regolarizzazione di opere interne: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a abitazione distinta dal mapp. 439, sub. 23 del fg. 22 del Comune della Spezia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'immobile non risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi alla luce di quanto esposto nel paragrafo 8.1.

Le difformità risultano sanabili a seguito di presentazione di pratica DOCFA per perfezionare la rappresentazione degli spazi interni all'appartamento.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per pratica DOCFA: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Cfr. paragrafo 8.1. - Conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN LA SPEZIA VIA EZIO GRANDIS 5, QUARTIERE FAVARO

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE a LA SPEZIA Via Ezio Grandis 5, quartiere Favaro, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

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

Sono oggetto della presente stima un appartamento e relativa cantina pertinenziale posti nel comune della Spezia, quartiere Favaro, in via Ezio Grandis n. 5. La zona è periferica, destinata prevalentemente alla residenza. Il traffico è locale e la dotazione di parcheggi è sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (abitazione), seminterrato (cantina), ha un'altezza interna di 3.05 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 439 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Grandis n. 5, piano: 3 - 1ss, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'abitazione affaccia sui fronti est ed ovest sul mappale 2029 del fg. 22 e confina a nord e a sud con altre abitazioni facenti parte del medesimo blocco edilizio (mapp. 439 del fg. 22).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------|--|
| scuola per l'infanzia | nella media | |
| scuola elementare | nella media | |
| farmacie | nella media | |
| negozi al dettaglio | nella media | |
| scuola media inferiore | nella media | |
| spazi verde | nella media | |
| supermercato | nella media | |
| palestra | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|--|
| autobus distante 200 | nella media | |
| ferrovia distante 1,4 Km | nella media | |
| autostrada distante 11 km | nella media | |



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono oggetto della presente stima un appartamento e relativa cantina pertinenziale posti nel Comune della Spezia, quartiere Favaro, in via Ezio Grandis n. 5.

Gli immobili sono posti in uno dei fabbricati facente parte del quartiere popolare della prima fase pianificazione insediativa post bellica, costituita da edifici aventi tipologia in linea serialmente ripetuti all'interno di una maglia insediativa regolare, con ampi spazi aperti.

L'edificio, distinto dal mappale 439, è interamente circondato dal mappale 2029 del foglio 22 che comprende tutti gli spazi aperti comuni a molti fabbricati simili a quello in oggetto, spazi destinati a viabilità, parcheggi, aree verdi.

Il blocco edilizio in cui sono collocati i beni, articolato su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, presenta tre accessi con relativi corpi scala. Quello distinto dal civico 5 è privo di ascensore e disimpegna 9 unità immobiliari ad uso abitativo con relative cantine a piano seminterrato.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante; la copertura ha tipologia a padiglione con manto in laterizio. Le facciate si presentano in medio stato di conservazione intonacate a civile e tinteggiate. Le finestre e le portefinestre sono oscurate con persiane alla genovese di colore verde; molte delle verande originali sono state tamponate con serramenti in alluminio e vetro.

L'accesso all'appartamento, posto al quarto livello dell'edificio (terzo piano), avviene dal vano scale condominiale privo di ascensore. L'abitazione presenta affacci sulle aree scoperte adiacenti il fabbricato sui fronti est ed ovest e confina a nord e a sud con altre abitazioni facenti parte del medesimo blocco edilizio (mapp. 439 del fg. 22).

L'appartamento è composto allo stato attuale da un soggiorno, cucinino, due camere da letto, un bagno, il tutto disimpegnato da un piccolo vano di ingresso. Il locale soggiorno/pranzo include in sé l'originaria veranda tamponata con un serramento in alluminio e vetro.

L'abitazione ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno. Le finestre sono in PVC con persiane in alluminio; il portone di ingresso è in legno. L'impianto termico è autonomo, la caldaia murale è posta all'interno dell'abitazione nell'ex veranda. L'impiantistica risulta datata, necessita di revisione ed è priva di certificazione.



L'impianto telefonico è predisposto; è presente l'impianto citofonico con apriportone. L'immobile è privo di certificazione energetica.

La superficie lorda dell'abitazione è di 68 mq circa, quella catastale, comprensiva anche della consistenza della cantina, è di 72 mq e l'altezza interna è di 3.05 m ca.

Nella consistenza dell'abitazione è compresa una cantina posta al piano seminterrato con superficie calpestabile di circa 8 mq ed altezza interna di circa 2.00 m.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 68,00 | x | 100 % | = | 68,00 |
| cantina | 8,00 | x | 50 % | = | 4,00 |
| Totale: | 76,00 | | | | 72,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è usato il metodo della stima comparativa, che consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato degli immobili dal confronto diretto con il prezzo noto al metro quadro di edifici analoghi e nel correggerlo in considerazione delle caratteristiche intrinseche proprie degli immobili da stimare.

Dall'indagine condotta dalla scrivente nel mercato immobiliare locale circa il valore al metro quadro di immobili simili a quello in oggetto, riconducibili ad abitazioni di tipo economico (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), si è desunto il valore medio per un immobile con stato manutentivo medio pari a:

- 1.350 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 1.350,00 = **97.200,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 97.200,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 97.200,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI -Agenzia delle Entrate - Il borsino immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | APPARTAMENTO | | | | |
| A | CON CANTINA PERTINENZIALE | 72,00 | 0,00 | 97.200,00 | 97.200,00 |
| | | | | 97.200,00 € | 97.200,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 3.300,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.900,00 |

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 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.900,00 |

data 01/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Elisabetta Scappazzoni

