



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2022

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr. Gabriele Giovanni Gaggioli

CUSTODE:

avv. Serena Corbani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Claudio Tancredi**

CF: TNCCLD64M04E463J  
con studio in LA SPEZIA (SP) Via San Cipriano 6  
telefono: 0187731159  
fax: 0187256648  
email: [claudiotancredi@libero.it](mailto:claudiotancredi@libero.it)  
PEC: [claudio.tancredi@geopec.it](mailto:claudio.tancredi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BEVERINO via Paolo Boracchia snc , frazione Canevolivo , della superficie commerciale di **155,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato con ingresso indipendente di vecchia costruzione distribuito su tre livelli fuori terra con al piano terra le cantine ed ai piani superiori l'appartamento di civile abitazione.

La struttura in elevazione è in pietra , il tetto di copertura è a padiglione con tegole in cotto, le canale e i tubi pluviali in plastica .

L'appartamento è accessibile attraverso la corte confinante di altra proprietà tramite una scala in pietra che immette in un ballatoio su cui si apre la porta di ingresso ed è composto da una cucina, disimpegno, soggiorno con veranda, locale igienico con disimpegno e tre camere al piano superiore.

Al piano terra sono situate due ampie cantine di cui una con caratteristico soffitto a "volta a botte" e un piccolo ripostiglio con portico.

Fanno parte della proprietà anche una piccola striscia di corte urbana posta lungo la strada comunale e altra corte più grande nel retro del fabbricato.

La superficie commerciale della parte abitativa è di 127 mq. mentre quella complessiva compresi tutti gli accessori è di 155,10 mq.

L'appartamento attualmente non è occupato e libero da mobilio, si tratta di una vecchia costruzione che è stata rinnovata in maniera parziale nelle finiture, i pavimenti sono in parte in ceramica, in graniglia e in legno, l'impianto elettrico è su canalina esterna ed è presente quello di riscaldamento anch'esso da riqualificare .

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono scadenti, gli infissi e le porte comprese quelle di ingresso sono in legno, il locale igienico è fatiscente con finiture inquadabili verso gli anni settanta del secolo scorso .

L'intonaco delle facciate si è dilavato con il passare del tempo mettendo in evidenza il paramento murario in pietra che appare in buone condizioni, l'intonaco interno risulta essere degradato in più punti.

Il ballatoio di ingresso al piano primo è sorretto da due caratteristiche arcate in muratura dalle quali si accede direttamente alla cantine che risultano essere al grezzo con le murature in pietra a vista e prive di infissi alle finestre.

Il ballatoio è stato coperto con una tettoia in onduline plastiche sorrette da una struttura in pali di legno in cattive condizioni che dovrà essere rimossa perchè eseguita senza autorizzazione edilizia, anche sul lato opposto è stata realizzata una piccola copertura in struttura precaria che dovrà essere rimossa.

Per poter accedere alla scala dell'ingresso principale bisogna transitare sulla corte della proprietà confinante, si è notato però che è possibile realizzare un accesso autonomo modificando l'inizio della scala e realizzando una scaletta sulla corte per poter raggiungere la strada.

Sul lato retrostante l'altra corte non è delimitata e fa parte della stessa estensione del terreno limitrofo, il suo perimetro è comunque individuabile nella planimetria catastale . Al riguardo si è notata la presenza di una scala con struttura in ferro che permette il collegamento con la veranda.

Questa scaletta non è stata autorizzata dal punto di vista amministrativo e pertanto dovrà essere prevista la sua rimozione. Bisogna al proposito riferire che togliendo il manufatto la corte risulterebbe

interclusa in quanto confinante con il terreno mapp. 743 che seppur della stessa proprietà non è stato oggetto di pignoramento.

Dal punto di vista urbanistico si è notato che l'originaria struttura è stata ampliata nell'anno 1976 per realizzare l'attuale locale igienico con ballatoio, ricavato su un'ampliamento preesistente ed il tutto è stato autorizzato con licenza edilizia.

Si sono notate delle differenze rispetto a quanto autorizzato poichè il ballatoio è stato trasformato in veranda elevando paratie in vetro e muratura ed inoltre altre piccole modifiche che dovranno essere eliminate per ottenere la regolarità urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1- 2, ha un'altezza interna di 2,90 mt. media .Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1434 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Borracchia , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione  
Coerenze: a nord ed est. mapp. 743, a sud mapp. 391, ad ovest strada comunale di sotto il suolo di sopra l'aria

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 parzialmente piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1976.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.850,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/08/2015 a firma di notaio Patanè ai nn. 90710/26460 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 40.000.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2022 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 1852 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

### *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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto della procedura ha natura indipendente e quindi non presenta parti condominiali

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

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di denuncia di successione ( fino al 18/12/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/2005 fino al 18/12/2013), registrato il 05/12/2013 a La Spezia ai nn. 2538/9990, trascritto il 17/01/2014 a La Spezia ai nn. 334/253

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/2005 fino al 18/12/2013), registrato il 05/12/2013 a La Spezia ai nn. 2538/9990, trascritto il 17/01/2014 a La Spezia ai nn. 334/253

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/2005 fino al 18/12/2013), registrato il 05/12/2013 a La Spezia ai nn. 2538/9990, trascritto il 17/01/2014 a La Spezia ai nn. 334/253

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 , in forza di atto di divisione a stralcio (dal 18/12/2013 fino al 05/10/2023), con atto stipulato il 18/12/2013 a firma di notaio Calabrese de Feo ai nn. 68890 di repertorio, trascritto il 07/01/2014 a La Spezia ai nn. 98/77

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **694**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento locale igienico , presentata il 10/06/1976 con il n. 2600 di protocollo, rilasciata il 20/08/1976 con il n. 694 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B35

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: deve essere eseguita una nuova planimetria non indicante il ripostiglio sotto il ballatoio

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria catastale : €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il nuovo w.c. doveva avere un diretto collegamento con l'appartamento , invece è stata lasciata l'originaria porta sul ballatoio che è stato trasformato in veranda in parte con vetrata e con muratura, il ripostiglio al di sotto non risulta essere licenziato. Esternamente in epoca posteriore alla redazione della planimetria catastale è stata realizzata anche una scaletta in ferro che dalla veranda permette di raggiungere direttamente la corte sottostante. E' presente anche una tettoia in onduline di plastica sul ballatoio principale ed altra più piccola al piano terra che non sono state autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione di tutte le opere realizzate in difformità : €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

Nel progetto dell'anno 1976 per il risanamento del bagno non è stata indicata una porta interna e il ballatoio esterno è stato disegnato in maniera parziale. Dallo stato dei luoghi si evince che si tratta di errori grafici in quanto la consistenza del ballatoio così come la porta risultano essere di vecchia costruzione .

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BEVERINO VIA PAOLO BORACCHIA SNC , FRAZIONE CANEVOLIVO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BEVERINO via Paolo Boracchia snc , frazione Canevolivo , della superficie commerciale di **155,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato con ingresso indipendente di vecchia costruzione distribuito su tre livelli fuori terra con al piano terra le cantine ed ai piani superiori l'appartamento di civile abitazione.

La struttura in elevazione è in pietra , il tetto di copertura è a padiglione con tegole in cotto, le canale e i tubi pluviali in plastica .

L'appartamento è accessibile attraverso la corte confinante di altra proprietà tramite una scala in pietra che immette in un ballatoio su cui si apre la porta di ingresso ed è composto da una cucina, disimpegno, soggiorno con veranda, locale igienico con disimpegno e tre camere al piano superiore.

Al piano terra sono situate due ampie cantine di cui una con caratteristico soffitto a "volta a botte" e un piccolo ripostiglio con portico.

Fanno parte della proprietà anche una piccola striscia di corte urbana posta lungo la strada comunale e altra corte più grande nel retro del fabbricato.

La superficie commerciale della parte abitativa è di 127 mq. mentre quella complessiva compresi tutti gli accessori è di 155,10 mq.

L'appartamento attualmente non è occupato e libero da mobilio, si tratta di una vecchia costruzione che è stata rinnovata in maniera parziale nelle finiture, i pavimenti sono in parte in ceramica, in graniglia e in legno, l'impianto elettrico è su canalina esterna ed è presente quello di riscaldamento anch'esso da riqualificare .

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono scadenti, gli infissi e le porte comprese quelle di ingresso sono in legno, il locale igienico è fatiscente con finiture inquadabili verso gli anni settanta del secolo scorso .

L'intonaco delle facciate si è dilavato con il passare del tempo mettendo in evidenza il paramento murario in pietra che appare in buone condizioni, l'intonaco interno risulta essere degradato in più punti.

Il ballatoio di ingresso al piano primo è sorretto da due caratteristiche arcate in muratura dalle quali si accede direttamente alla cantine che risultano essere al grezzo con le murature in pietra a vista e prive di infissi alle finestre.

Il ballatoio è stato coperto con una tettoia in onduline plastiche sorrette da una struttura in pali di legno in cattive condizioni che dovrà essere rimossa perché eseguita senza autorizzazione edilizia, anche sul lato opposto è stata realizzata una piccola copertura in struttura precaria che dovrà essere rimossa.

Per poter accedere alla scala dell'ingresso principale bisogna transitare sulla corte della proprietà confinante, si è notato però che è possibile realizzare un accesso autonomo modificando l'inizio della scala e realizzando una scaletta sulla corte per poter raggiungere la strada.

Sul lato retrostante l'altra corte non è delimitata e fa parte della stessa estensione del terreno limitrofo, il suo perimetro è comunque individuabile nella planimetria catastale . Al riguardo si è notata la presenza di una scala con struttura in ferro che permette il collegamento con la veranda.

Questa scaletta non è stata autorizzata dal punto di vista amministrativo e pertanto dovrà essere prevista la sua rimozione. Bisogna al proposito riferire che togliendo il manufatto la corte risulterebbe interclusa in quanto confinante con il terreno mapp. 743 che seppur della stessa proprietà non è stato oggetto di pignoramento.

Dal punto di vista urbanistico si è notato che l'originaria struttura è stata ampliata nell'anno 1976 per realizzare l'attuale locale igienico con ballatoio, ricavato su un'ampliamento preesistente ed il tutto è stato autorizzato con licenza edilizia.

Si sono notate delle differenze rispetto a quanto autorizzato poichè il ballatoio è stato trasformato in veranda elevando paratie in vetro e muratura ed inoltre altre piccole modifiche che dovranno essere eliminate per ottenere la regolarità urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1- 2, ha un'altezza interna di 2,90 mt. media .Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1434 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Borracchia , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione  
Coerenze: a nord ed est. mapp. 743, a sud mapp. 391, ad ovest strada comunale di sotto il suolo di sopra l'aria

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 parzialmente piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia circa 16 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

asilo nido	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di Prestazione Energetica ai sensi della L.R. Liguria n° 22 del 29.05.07 e successive modifiche .

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : finestre realizzati in legno massello	mediocre	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno	molto scarso	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	molto scarso	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	mediocre	

Delle Strutture:

<i>scaie esterne</i> : a rampa unica costruite in pietra	mediocre	
<i>scaie interne</i> : a doppia rampa realizzate in legno	scarso	

## 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
residenziale	127,00	x	100 %	=	127,00
ballatoio	18,00	x	30 %	=	5,40
cantine	62,00	x	25 %	=	15,50
portici	15,00	x	30 %	=	4,50
corte	27,00	x	10 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>249,00</b>				<b>155,10</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita sulla base della consistenza dell'immobile e delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche e soprattutto sulla sua destinazione e complessive condizioni di manutenzione.

Sono state poi considerate e valutate, per comparazione, compravendite di immobili simili posti nelle vicinanze, con riferimento anche ai valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate settore territorio e del borsino immobiliare delle agenzie immobiliari locali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,10 x 500,00 = **77.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 77.550,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 77.550,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima immobiliare è stata eseguita col criterio sintetico comparativo che permette di determinare il valore di mercato del bene confrontandolo con altri simili e posti nelle vicinanze oggetto di recenti compravendite.

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 Beverino, osservatori del mercato immobiliare Omi- Fiaip

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,10	0,00	77.550,00	77.550,00
				<b>77.550,00 €</b>	<b>77.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.700,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 72.850,00

### 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: €. 72.850,00

data 11/09/2023

il tecnico incaricato  
 Claudio Tancredi