



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 18/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, E PER ESSA SPECIAL GARDANT S.P.A

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia Barbutto

CUSTODE:

Avv. Gianluca Cirillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Patrizia Barani**

CF:BRNPRZ54D62D655A

con studio in LA SPEZIA (SP) Viale Mazzini 21

telefono: 0187502236

email: studio.pbarani@gmail.com

PEC: patrizia.barani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

# LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a LEVANTO Via Matteo Vinzoni 35, quartiere centro storico per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato nel pieno centro storico dell'abitato di Levanto (SP) in prossimità del mare e in una zona pedonale, si sviluppa al piano secondo e terzo ( sottotetto ) di un caratteristico edificio storico

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra e l'appartamento è sito al 3 piano, vi si accede tramite una scala interna ampia e con alti gradini, l'edificio non è dotato di ascensore

L'appartamento ha una superficie di circa mq. 92 ed è disposto su 2 livelli, al piano primo è composto dai seguenti vani: ingresso, soggiorno, cucina, n° 2 camere, bagno, balcone con rip., tramite una scala interna in legno si accede al piano sottotetto composto da: vano scale, bagno e n° 2 locali comunicanti, gli ambienti sottotetto sono dotati di finestre in falda

L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, scala interna, ha un'altezza interna di H = 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 302 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 92 mq, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Vinzoni 35, piano: 2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

- lato sud = Via Matteo Vinzoni
- lato est= mapp. 308, 309
- lato nord = mapp. 304

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€. 325.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 290.000,00</b>

Data della valutazione:

23/08/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato 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**, stipulata il 30/08/2008 a firma di notaio Infantino Rocco Paolo ai nn. 33721/11905 di repertorio, iscritta il 02/08/2008 a La Spezia ai nn. 5357/976, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. rep. 3034 di repertorio, trascritta il 12/02/2024 a La Spezia ai nn. 1138/946, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2008), con atto stipulato il 30/06/2008 a firma di notaio Infantino Rocco Paolo ai nn. rep. 33720/1194 di repertorio, trascritto il 02/07/2008 a La Spezia ai nn. reg. gen.5356 reg. part. 3707

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/08/2008), con atto stipulato il 02/11/1977 a firma di notaio Carlo Acerbi ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 14/11/1977 a La Spezia ai nn. 4893/4319.

Comunione legale dei beni con [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sanatoria opere abusive N. 269, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del sottotetto ubicato nel fabbricato di Via Vinzoni 35 Levanto (SP), rilasciata il 10/08/1991

Presso l'archivio edilizio non è stato reperito il certificato di agibilità del sottotetto

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera PUC vigente dal 09.03.2005 testo integrato con successive modifiche, l'immobile ricade in zona Ambito di conservazione dei tessuti storici . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le norme tecniche di attuazione disciplinano il Piano Urbanistico del Comune di Levanto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Presso l'archivio edilizio del Comune di Levanto non è stata reperito il certificato di agibilità del piano sottotetto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEVANTO VIA MATTEO VINZONI 35, QUARTIERE CENTRO STORICO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEVANTO Via Matteo Vinzoni 35, quartiere centro storico per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato nel pieno centro storico dell'abitato di Levanto (SP) in prossimità del mare e in una zona pedonale, si sviluppa al piano secondo e terzo ( sottotetto ) di un caratteristico edificio storico

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra e l'appartamento è sito al 3 piano, vi si accede tramite una scala interna ampia e con alti gradini, l'edificio non è dotato di ascensore

L'appartamento ha una superficie di circa mq. 92 ed è disposto su 2 livelli, al piano primo è composto dai seguenti vani: ingresso, soggiorno, cucina, n° 2 camere, bagno, balcone con rip., tramite una scala interna in legno si accede al piano sottotetto composto da: vano scale, bagno e n° 2 locali comunicanti, gli ambienti sottotetto sono dotati di finestre in falda

L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, scala interna, ha un'altezza interna di H = 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 302 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 92 mq, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Vinzoni 35, piano: 2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

- lato sud = Via Matteo Vinzoni
- lato est= mapp. 308, 309
- lato nord = mapp. 304

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento non possiede certificazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* ante vetrate realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in pietra e malta cementizia nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle monocottura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio verniciato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scaie:* interna con rivestimento in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*termico:* metano i diffusori sono in elementi radianti in alluminio. non è stata reperita certificazione energetica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*solai:* in ferro e tavelloni nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare la Spezia

Descrizione: appartamento nel centro storico di Levante

Indirizzo: due passi dal mare

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 3.979,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 351.000,00 pari a 3.581,63 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: appartamento n° 4 vani + 1 bagno  
Indirizzo: centro pedonale  
Superfici principali e secondarie: 62  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 3.709,68 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 207.000,00 pari a 3.338,71 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (22/08/2024)  
Domanda: appartamento in centro storico a Levanto in prossimità del mare  
Offerta: abitazioni civili zona centro destinazione residenziale  
Valore minimo: 3.000,00  
Valore massimo: 4.300,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **325.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 325.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 325.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La scrivente ha fatto riferimento al metodo di stima comparativa, che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile, rispetto alla stima analitica basata sul reddito medio presunto, fornito dall'immobile.

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'immobile si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi

Nel provvedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quelle di valore noto quali:

- le caratteristiche estrinseche che tengono conto dell'ubicazione del compendio immobiliare
- le caratteristiche intrinseche , che tengono conto dell'esposizione, della conservazione e delle rifiniture delle unità immobiliari
- le caratteristiche tecnologiche che tengono conto degli impianti e dei materiali impiegati nella loro costruzione

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 Comune di Levanto, agenzie: Levanto - La spezia, osservatori del mercato immobiliare Levanto La Spezia

## 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	0,00	0,00	325.000,00	325.000,00
				<b>325.000,00 €</b>	<b>325.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 32.500,00**

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: **€. 2.500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 290.000,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato  
Patrizia Barani