



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
HOIST ITALIA S.R.L. PER MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

CUSTODE:  
Avv. Marco Angelini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SIMONA ZANOTTO**

CF: ZNTSMN68R45F2050  
con studio in LA SPEZIA (SP) Via del Canaletto, 6/A  
telefono: 390187517542  
email: zanotto.simona@libero.it  
PEC: simona.zanotto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a SESTA GODANO Via Godano 15, frazione Godano, della superficie commerciale di **109,89** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento terratetto disposto su tre livelli: al piano terra è ubicata una cantina suddivisa in tre ambienti (sup. calpestabile 34,00 mq) dotata di due ingressi, uno sul fronte ovest ed uno sul fronte sud del fabbricato; al piano primo, con accesso dal fronte nord dell'edificio, troviamo un piccolo ingresso (sup. calpestabile 1,69 mq) ed un piccolo bagno di servizio (sup. calpestabile 1,95 mq), una cucina abitabile (sup. calpestabile 8,00 mq) ed un soggiorno dotato di affaccio sia sul fronte ovest che sud dell'edificio (sup. calpestabile 22,90 mq) ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal soggiorno, attraverso una scala interna, si accede al piano secondo dove si trovano un disimpegno (sup. calpestabile 2,65) un bagno (sup. calpestabile 6,68 mq) una prima camera da letto con affaccio sia a nord che ad ovest (sup. calpestabile 13,65) ed una seconda camera con affaccio sia sul fronte ovest che sud (sup. calpestabile 11,10 mq)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 58 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 115 mq, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Godano, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

- sotto - il suolo
- sopra - il tetto
- a nord- ovest e sud - aria su pubblica via
- ad est - sub. 2

NOTA Il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto in data 15/05/2019 L'immobile dovrà quindi essere regolarmente intestato ai legittimi eredi

L'intero edificio sviluppa tre piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato (indicato catastalmente come piano terra).

Immobile costruito antecedentemente al 1939.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,89 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>€ 48.841,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

### **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** attiva, stipulata il 10/05/2013 a firma di Notaio Carlo Rivara ai nn. 176441/27922 di repertorio, iscritta il 07/06/2013 a La Spezia ai nn. 3999/495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Viene nominato anche un debitore non datore di ipoteca: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Chiavari (GE) il 17/07/1990 cod.fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulato il 16/06/2021 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 958 di repertorio, trascritta il 15/07/2021 a La Spezia ai nn. 6083/4691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a LOTTO 1

pignoramento, stipulato il 13/02/2014 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 391 di repertorio, trascritta il 15/05/2014 a La Spezia ai nn. 3291/2553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nel presente atto il codice fiscale della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stato indicato errato in quanto la lettera finale esatta è "W"

##### *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 non è costituito in condominio

### VINCOLI TERRITORIALI

L'immobile ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- ricade interamente in zona Vincolo Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923
- ricade interamente in zona Ass. Ins\_NI MA - Nucleo Isolato a regime normativo di Mantenimento disciplinato dall'art. 40 delle N.T.A. del PTCP (D.C.R. . Nø 6 del 26 Febbraio 1990)

### Certificazione energetica

L'immobile necessita di certificazione energetica (ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. n. 22/2007 e del relativo Regolamento di Attuazione n. 1 del 22/01/2009) e s.m. e i.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2007), con atto stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio Alberto Cecchini ai nn. 33252/11245 di repertorio, trascritto il 10/05/2007 a La Spezia ai nn. 4110/2587.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

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

per la quota di 3/4 + 1/4 (dal 15/05/2019).

ATTENZIONE: in data 15/05/2019 è deceduto il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente come eredi legittimi la moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed il figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Attualmente quindi i proprietari dovrebbero essere: per la quota di 3/4 della piena proprietà la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per 1/4 dell'intera proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Dagli accertamenti eseguiti non risulta essere stata presentata all'Agenzia delle Entrate alcuna successione in merito. Manca quindi la continuità delle trascrizioni**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di Testamento (dal 11/01/1995 fino al 27/04/2007), con atto stipulato il 31/01/1995 a firma di Notaio Mario Cappetti ai nn. 7660 di repertorio, registrato il 10/02/1995 a Chiavari (GE) ai nn. 214/I, trascritto il 08/08/2000 a La Spezia ai nn. 5868/4254.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

La signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta a Lavagna (GE) il 11/01/1995 nomina con testamento la nipote \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale erede universale. Il testamento ricevuto dal notaio Mario Cappetti in data 22/04/1994 viene attivato con verbale, redatto dal medesimo notaio, in data 31/01/1995 n. di rep. 7660, registrato a Chiavari (GE) il 10/02/1995 al n. 214/I .Di seguito viene

presentata Denuncia di Successione registrata a Chiavari al n. 72 vol 856 e successive integrazioni n. 25 vol 1065 e n. 4 vol. 1080) La successione è stata quindi trascritta a La Spezia in data 08/08/2000 ai nn. 5868/4259

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

per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2007 fino al 15/05/2019), con atto stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio Alberto Cecchini ai nn. 33252/11245 di repertorio, trascritto il 10/05/2007 a La Spezia ai nn. 4110/2587.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

Il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto in data 15/05/2019

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il perito esperite le indagini presso l'archivio urbanistica del Comune di Sesta Godano non ha reperito alcuna pratica relativa all'immobile in oggetto

L'immobile risulta presente già nella mappa d'impianto del Catasto della Spezia datata 1939 quindi è sicuramente stato realizzato ante 1942.

Come stabilito dal T.U. D.P.R. 380/2001 art.9 bis per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. la prima planimetria catastale dell'immobile è datata Febbraio 1995 ed a questa fa riferimento il perito per stabilire la conformità urbanistica

Presso l'archivio urbanistica del Comune di Sesta Godano non è stata reperita alcuna Agibilità dell'immobile: considerando che:

- l'immobile era già esistente nel 1939 come compravato dalle mappe catastali d'impianto
- fa parte del borgo antico di Godano già presente dal XII secolo - si ritiene di poter considerare l'immobile già esistente prima del 1934 e quindi fornito della cosiddetta Agibilità Storica.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Non sono state reperite pratiche presso il Comune di Sesta Godano**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 9 del 06.04.2019 ,

l'immobile ricade in zona CE-TSI 8 - Ambito di conservazione dei tessuti storici isolati (Godano), disciplinato dalla scheda normativa CE-TSI 8 n. 16 del P.U.C.. Norme tecniche di attuazione ed indici: disciplinato dalla scheda normativa CE-TSI 8 n. 16 del P.U.C.. Il titolo è riferito solamente al Lotto 1.

**N.B.** Il P.U.C. diventerà vigente nei primi giorni di aprile 2022

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 373 del 04/12/1998 ,

l'immobile ricade interamente in zona AB - ZONA A - ZONA RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.

Il titolo è riferito solamente al Lotto 1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La stima dei costi prevista per ogni sanatoria è da considerarsi del tutto approssimativa in quanto non è possibile ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune un parere preventivo non essendo stata istruita alcuna pratica. Si invitano pertanto a valutare quali indicazioni di massima gli importi indicati

tenendo conto che gli stessi potrebbero variare anche considerevolmente.

E' inoltre fatto salvo quanto previsto dall'art. 42 L.R. 16/2008 e s.m. i. qualora l'attività istruttoria prevedesse la necessità di acquisire preventivamente la stima presso l'Agenzia delle Entrate ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa.

Si tenga inoltre conto che la normativa sia nazionale che locale subisce continui mutamenti ed integrazioni e che quindi quanto scritto ha valore alla data di redazione della perizia.

**LA DETERMINAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI È RIFERITA ALLE PRATICHE FORNITE DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SESTA GODANO IN MERITO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA; NON SI PUÒ QUINDI ESCLUDERE CHE SIANO STATE OMESSE AL CTU ALCUNE PRATICHE DI CUI QUINDI NON È A CONOSCENZA**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta ancora intestato per la quota di 1/2 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto in data 15/05/2019, inoltre è presente un errore materiale che indica l'immobile composto da due livelli anziché tre come riportato correttamente in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo aver presentato regolare pratica di successione presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile dovrà essere volturato a nome e nelle quote spettanti ad ogni erede e dovrà essere rettificato il numero dei piani dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri: €110,00
- onorari per il professionista incaricato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme**

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1.

**ATTENZIONE:** in data 15/05/2019 è deceduto il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (come sopra identificato) avente come eredi legittimi la moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (come sopra identificata) ed il figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o nato a Chiavari (GE) il 17/07/1990 cod.fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Attualmente quindi i proprietari dovrebbero essere per la quota di 3/4 della piena proprietà la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per 1/4 dell'intera proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Dagli accertamenti eseguiti non risulta essere stata presentata all'Agenzia delle Entrate alcuna pratica di successione

**MANCA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per nessun impianto è stata reperita la certificazione di conformità (normativa di riferimento: L.46/90 e s.m. e i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1.

Il costo per l'adeguamento di tutti gli impianti è stato considerato nella formulazione del prezzo a mq dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

BENI IN SESTA GODANO VIA GODANO 15, FRAZIONE GODANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTA GODANO Via Godano 15, frazione Godano, della superficie commerciale di **109,89** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento terratetto disposto su tre livelli: al piano terra è ubicata una cantina suddivisa in tre ambienti (sup. calpestabile 34,00 mq) dotata di due ingressi, uno sul fronte ovest ed uno sul fronte sud del fabbricato; al piano primo, con accesso dal fronte nord dell'edificio, troviamo un piccolo ingresso (sup. calpestabile 1,69 mq) ed un piccolo bagno di servizio (sup. calpestabile 1,95 mq), una cucina abitabile (sup. calpestabile 8,00 mq) ed un soggiorno dotato di affaccio sia sul fronte ovest che sud dell'edificio (sup. calpestabile 22,90 mq) ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal soggiorno, attraverso una scala interna, si accede al piano secondo dove si trovano un disimpegno (sup. calpestabile 2,65) un bagno (sup. calpestabile 6,68 mq) una prima camera da letto con affaccio sia a nord che ad ovest (sup. calpestabile 13,65) ed una seconda camera con affaccio sia sul fronte ovest che sud (sup. calpestabile 11,10 mq)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 58 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 115 mq, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Godano, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

- sotto - il suolo
- sopra - il tetto
- a nord- ovest e sud - aria su pubblica via
- ad est - sub. 2

NOTA Il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto in data 15/05/2019 L'immobile dovrà quindi essere regolarmente intestato ai legittimi eredi

L'intero edificio sviluppa tre piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato (indicato catastalmente

come piano terra).

Immobile costruito antecedentemente al 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia 30 km - Genova 70 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria,

Le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Le Cinque Terre ed il relativo parco distano circa 25 - 30 km.

SERVIZI

asilo nido	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Genova 70 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 km La Spezia centrale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 km Brugnato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento situato nell'antico borgo di Godano posto a circa 8 km dal centro di Sesta Godano lungo la strada che congiunge quest'ultimo al Passo del Rastrello

Il borgo si trova immerso nell'appennino ad una quota di circa 600 m s.l.m., isolato dagli altri piccoli centri situati nella zona.

L'immobile in questione è costituito da un fabbricato terra tetto che ospita due unità immobiliari confinanti tra loro solo sul lato est della costruzione; entrambe si sviluppano su tre livelli ed in



comune hanno solo il muro di separazione tra le due unità

L'immobile è stato realizzato sicuramente anteriormente al 1939 poiché è già presente nelle mappe d'impianto catastali, si sviluppa su tre livelli: al piano terra sono ubicate le cantine mentre al piano primo e secondo la residenza.

La struttura portante del fabbricato è costituita da possenti muri realizzati in pietra e mattoni aventi spessori che vanno dai 50 ai 75 cm, i solai orizzontali sono realizzati in tavole in laterizio e profilati in acciaio ai piani residenziali mentre al piano terra il solaio è realizzato a volte.

Il tetto è realizzato a padiglione e coperto con manto di tegole in cotto, non è stato possibile verificare la struttura portante della copertura quindi il perito non è in grado di sapere quale sia il materiale utilizzato, si può comunque vedere dalla pubblica strada che la copertura è stata mantenuta in tempi più recenti poiché la gronda sporgente del tetto è realizzata in calcestruzzo armato.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato al grezzo e non tinteggiato; le bucatore sono contornate da marmi e protette da persiane in alluminio di colore verde scuro.

L'ingresso all'appartamento avviene dal lato nord del fabbricato, qui è ubicato un portoncino a doppia anta realizzato in profilati di alluminio anodizzato dorato e vetro. Attraverso il portoncino d'ingresso si accede in un piccolissimo ingresso di qui si può estrarre in un piccolo bagno di servizio e nella cucina. La cucina è dotata di una finestra che affaccia sul lato ovest del fabbricato, presenta un rivestimento realizzato in piastrelle di ceramica di colore chiaro disposte lungo il perimetro per un'altezza di circa 1,80 m; dalla cucina si accede al soggiorno illuminato da due finestre poste una sul fronte sud ed una sul fronte ovest dell'edificio; all'interno del soggiorno è ubicata una scala in muratura che porta al piano superiore, sotto la scala al piano primo è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Attraverso la scala si arriva al piano secondo dov'è ubicata la zona notte composta da: un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati da finestre: una camera affaccia sia sul fronte nord che ovest, l'altra camera sia sul fronte ovest che est mentre il bagno affaccia solo sul fronte est.

Gli infissi esterni sono realizzati tutti a doppia anta a battente in legno con vetro semplice e tutti sono protetti da persiane in alluminio color verde scuro; gli infissi interni sono costituiti da porte ad un'anta a battente realizzati in legno e vetro.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica di color marrone chiaro in tutti gli ambienti del piano secondo ad eccezione del servizio igienico che presenta piastrelle di color azzurro intenso uguali al rivestimento parietale che caratterizza tutte le pareti del bagno; al piano terra invece la pavimentazione è realizzata in piastrelle di graniglia all'ingresso ed in cucina mentre nel soggiorno troviamo un pavimento realizzato in graniglia gettata in opera.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate sebbene la tinteggiatura sia ovunque molto vetusta e compromessa

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e sanitario e termico ma tutti alquanto vetusti e di cui non si è reperita alcuna certificazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia funzionante ( si suppone) a GPL e da elementi radianti posti in ogni ambiente; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico posizionato al piano secondo all'interno del bagno

Al piano terra del fabbricato è ubicata la cantina accessibile sia dal fronte ovest che dal fronte est dell'edificio; la cantina è suddivisa in tre ambienti coperti da volte a crociera sorrette dai muri portanti realizzati in pietra e mattoni; la pavimentazione è realizzata in semplice terra battuta.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'appartamento mostra segni evidenti di abbandono e trascuratezza: gli ambienti sono molto sporchi, le pareti non vengono tinteggiate da anni e gli impianti sono molto vetusti

L'appartamento avrebbe quindi bisogno di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e soprattutto una attenta verifica di tutti gli impianti.

Si segnalano macchie di condensa in alcuni ambienti posti al piano secondo soprattutto nel locale

bagno.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ante a battente realizzati in legno al di sotto della media

*infissi interni*: ad anta a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in no nella media

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in Piastrelle in ceramica al piano primo e graniglia al piano terra nella media

*plafoni*: realizzati in intonaco al di sotto della media

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in alluminio anodizzato e vetro nella media

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

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non pervenuta al di sotto della media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in bagno e cucina , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica conformità: non pervenuta al di sotto della media

*fognatura*: con recapito in fossa biologica conformità: non reperita al di sotto della media

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
superficie residenziale piano primo	48,76	x 100 %	= 48,76
superficie residenziale piano secondo	49,00	x 100 %	= 49,00
superficie cantina	48,53	x 25 %	= 12,13
<b>Totale:</b>	<b>146,29</b>		<b>109,89</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito ha fatto riferimento al metodo della "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 consiste nel reperire 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 oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

Tali caratteristiche sono:

- le caratteristiche estrinseche, che tengono conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Quindi, per le unità ubicate nei centri urbani si avranno prezzi maggiori rispetto ad unità assolutamente analoghe, ma con posizione più decentrata, etc. Su tali prezzi influiscono vicinanza o meno dell'immobile ai centri di lavoro e di svago; la presenza nella zona di strutture di carattere pubblico (banche, scuole, uffici, ecc.), la presenza di negozi
- Le caratteristiche tecnologiche, che tengono conto del grado di finitura degli immobili e del tipo dei materiali impiegati nella loro costruzione.
- le caratteristiche intrinseche che tengono conto dell'esatta posizione dell'immobile, della sua esposizione, della panoramicità e del grado di conservazione dello stesso.

#### Caratteristiche estrinseche

L'immobile è ubicato nel borgo antico di Godano posizionato lungo la strada che collega Sesta Godano con il Passo del Rastrello a circa 8,00 km dal capoluogo.

Il borgo di Godano è abitato da pochissime persone e le case esistenti sono utilizzate perlopiù come seconde case

Non ci sono negozi di alcun tipo e l'unico collegamento con il capoluogo è l'autobus che passa poche volte al giorno

La posizione del borgo è molto carina e panoramica ma risulta mal servito e lontano da tutto

#### Caratteristiche tecnologiche

L'edificio è inserito nel borgo antico e la sua costruzione sicuramente è antecedente al 1939. Sicuramente negli anni ha subito lavori di manutenzione esterna come l'inserimento delle persiane in alluminio o il rifacimento della copertura, come si nota dalla presenza della gronda in calcestruzzo.

Da un'analisi visiva non sono state rilevate gravi problematiche che possano far supporre pericoli gravi ed imminenti.

La costruzione è molto semplice realizzata in muratura portante in sasso e laterizio ed intonacata a rustico

Sicuramente abbisogna di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

#### Caratteristiche intrinseche

L'appartamento si sviluppa su due livelli uniti da una scala interna mentre al piano terra è ubicata la cantina.

L'appartamento abbisogna di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria: tutte le finiture mostrano anni di incuria e di trascuratezza; gli impianti dovrebbero essere rifatti perché molto vecchi soprattutto quelli igienico sanitari; dovrebbero essere sostituiti gli infissi perché ancora con vetro semplice

I pavimenti, escluso quello del soggiorno che è in graniglia gettata in opera, sono dozzinali e molto datati; tutti gli ambienti avrebbero bisogno di essere tinteggiati.

Il mercato immobiliare risente della crisi che si sta prolungando negli ultimi tempi, passando dalla recessione alla stagnazione, e questa crisi, ha colpito molto duramente i piccoli borghi periferici e soprattutto quelli di montagna come quello di Godano

Il perito ha esperito un'accurata ricerca di beni comparabili simili a quello in oggetto situati nella medesima area ma non ha reperito atti di compravendita eseguiti negli ultimi anni se non nel capoluogo.

Il perito ha quindi raccolto informazioni presso le agenzie immobiliari site a Sesta Godano, Brugnato e La Spezia estrapolando valori di mercato al mq che oscillano da un minimo di € 400,00/mq ad un massimo di €750,00/mq per case indipendenti con ampio giardino.

Il perito ha quindi esaminato i valori OMI relativi al 2021 che riportano come valore a mq da un minimo di €450,00 ad un massimo di €650,00.

Considerando tutto quanto sopra esposto, esaminati tutti i dati raccolti: il perito ritiene congruo applicare un valore a mq dell'immobile in oggetto pari ad € 450,00

Precisazioni sul calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 138/1998

Le superfici lorde sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali sino ad un massimo di 50 cm di spessore, al lordo dei muri di confine calcolati sino ad uno spessore massimo di 25 cm, al lordo di tutti i muri interni sino ad uno spessore massimo di 50 cm. Tutte le superfici sono state quindi omogeneizzate secondo quanto previste dal DPR.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,89 x 450,00 = **49.451,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.451,63**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.451,63**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi e dell'immobile ha deciso di redigere la presente stima con il metodo analitico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella medesima area geografica compravenduti negli ultimi quattro anni.

Il perito ha inoltre consultato diverse agenzie immobiliari di La Spezia e di Sesta Godano e zone limitrofe, nonché ha verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia atti di compravendita effettuati per appartamenti simili presenti nella medesima zona; ha inoltre verificato i valori riportati dai vari osservatori del mercato Immobiliare OMI, Tecnoborsa, Borsino Immobiliare, etc

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 Sesta Godano, agenzie: La Spezia, Sesta Godano e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	109,89	0,00	49.451,63	49.451,63
				<b>49.451,63 €</b>	<b>49.451,63 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 610,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.841,63**

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

Riduzione del valore del **3%** 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: **€ 1.465,25**

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: **€ 76,38**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.300,00**

data 01/04/2022

il tecnico incaricato  
SIMONA ZANOTTO