



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 70/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Adriana Gherardi

CUSTODE:

Avv. Antonio Curadi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURO LENZI**

CF:LNZMRA58E09E463H

con studio in LA SPEZIA (SP) P.ZZA BEVERINI 4

telefono: 018722080

fax: 0187753112

email: geom.lenzi@geometralenzi.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2018

## LOTTO 1

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

**A** **ufficio** a LA SPEZIA via Bartolomeo Fazio 99, quartiere centro, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare, posta al primo piano di un palazzo in centro città, con destinazione d'uso ufficio, composta da quattro vani, servizio igienico, disimpegno, balcone e terrazzo, senza l'uso dell'ascensore condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 266 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 4,5 vani, rendita 2.068,41 Euro, indirizzo catastale: via Bartolomeo Fazio n. 99 , piano: 1<sup>°</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione n. 12630.1/2009 del 10/12/2009 protocollo n. SP0211567

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord-est con il sub. 20, di proprietà di terzi estranei alla procedura; a sud-est anche con il vano scale condominiale; a sud-ovest con altro fabbricato; a nord-ovest con aria su via degli aranci.

Con Variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie: - Superficie catastale totale mq. 84

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 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>€ 54.444,44</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/01/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'esecutato è comproprietario dell'immobile, oggetto di procedura, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2009 a firma di notaio Dott.ssa C. Priore ai nn. 124731/9309 di repertorio, iscritta il 21/12/2009 a La Spezia ai nn. 2076 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €410.000,00.

Importo capitale: €205.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a fg. 34 part. 266 sub. 21 per la quota di 1/1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/11/2014 a firma di Equitalia Nord S.p.a. ai nn. 583/5614 di repertorio, iscritta il 06/11/2014 a La Spezia ai nn. 897 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo Art. 77 del D.P.R. n. 602/1973.

Importo ipoteca: €54.352,98.

Importo capitale: €27.176,49

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione** attiva, stipulata il 13/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.a. ai nn. 1245/5616 di repertorio, iscritta il 18/10/2016 a La Spezia ai nn. 1195 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: €88.561,66.

Importo capitale: €44.280,83.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2017 a firma di Ufficio del Giudice di Pace di Empoli ai nn. 738/2017 di repertorio, iscritta il 11/10/2018 a La Spezia ai nn. 1154 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €3.000,00.

Importo capitale: €3.000,00

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

**pignoramento**, stipulato il 25/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1358 di repertorio, trascritto il 13/06/2018 a La Spezia ai nn. 3284 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobile

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: **€ 373,13**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.607,81**



Millesimi condominiali: **35,7/1000**  
Ulteriori avvertenze:  
Millesimi generali 35,7/1000  
Millesimi scale ordinarie 63,4/1000  
Millesimi atrio 48,0/1000

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (dal 18/12/2009), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di notaio Dott.ssa C. Priore ai nn. 124730/9308 di repertorio, registrato il 21/12/2009 a La Spezia ai nn. 3610, trascritto il 21/12/2009 a La Spezia ai nn. 7480 R.P..

Il titolo è riferito solamente a part. 266 sub. 21 del fg. 34 per la quota di 1/1, di cui 1/2 è oggetto di procedura

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

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

per la quota di 1/2 ( fino al 18/12/2009), gravata da usufrutto generale a favore del proprio padre, in forza di:

testamento olografo della propria madre, con atto stipulato il 09/06/1975 a firma di notaio Dott. F. Ceroni ai nn. 48984 di repertorio, trascritto il 18/06/1975 a La Spezia ai nn. 1723 R.P., conforme alla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro della Spezia, in data 17/07/1975, classificata con il n. 50 vol. 547, trascritta alla Spezia il 01/10/1975 al n. 3065 R.P.

Il titolo è riferito solamente a particella 266 sub. 2 del fg. 34, da cui si è generata per divisione la particella 266 sub. 17, e quindi la particella 266 sub. 21 del fg. 34, di cui la quota di 1/2 è oggetto di procedura.

per la quota di 1/2 ( fino al 18/12/2009) in forza di:

testamento olografo del proprio padre, con atto stipulato il 13/10/1981 a firma di notaio Dott. F. Ceroni ai nn. 57859 di repertorio, registrato il 16/10/1981 a La Spezia ai nn. 4690/26, trascritto il 22/10/1981 a La Spezia ai nn. 4148 R.P., conforme alla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro della Spezia, in data 08/11/1982, classificata con il n. 57 vol. 639, trascritta alla Spezia il 24/04/1982 al n. 1735 R.P. ed alla dichiarazione integrativa, registrata alla Spezia il 08/11/1982 al n.48/640, trascritta alla Spezia il 15/11/1982 al n. 4680 R.P.

Il titolo è riferito solamente a particella 266 sub. 2 del fg. 34, da cui si è generata per divisione la particella 266 sub. 17, e quindi la particella 266 sub. 21 del fg. 34, di cui la quota di 1/2 è oggetto di procedura.

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

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



Concessione edilizia N. 147, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento di unità immobiliare ad uso ufficio, presentata il 22/02/1996 con il n. 20222 di protocollo, rilasciata il 20/04/1996.

Il titolo è riferito solamente a particella originaria 266 sub. 2 del fg. 34 della Spezia.

La particella suddetta è stata suddivisa nei sub. 18 (da cui deriva il sub. 21, oggetto di procedura) e sub. 19.

D.I.A. N. 113273, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento di unità immobiliare ad uso ufficio, presentata il 17/11/2009 con il n. 113273 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a particella 266 sub. 18 del fg. 34 della Spezia.

La particella suddetta è stata suddivisa nei sub. 20 e sub. 21 (oggetto di procedura). La pratica riporta la seguente nota d'ufficio: ... visto il disposto dell'articolo 35 del vigente R.E., è previsto l'adeguamento delle carenze dello studio medico ... In tal senso si provvederà ad adeguare l'ampiezza dell'ingresso al locale destinato a servizio igienico... e a dotare l'unità di "seggolino montascale ... " ... "nonché a posizionare idonea informazione relativa alla presenza di tale ausilio all'entrata del fabbricato nei pressi del campanello dello studio medico ..."

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 22/01/2010 e C.C. n. 35 del 10/10/2011, l'immobile ricade in zona 12/a2 - Art. 12 Ambiti di conservazione in area urbanizzata - città ortogonale ottocentesca. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata 5. Le modalità operative previste per classificazione di edificio è la seguente: - B1- edifici recenti compatibili con il tessuto storico di appartenenza; - sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici ad eccezione di quelli individuati nell'album P6 "Interventi sulle coperture"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Cfr. 8.3 Conformità Urbanistica

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi per: - l'errata rappresentazione dell'apertura fenestrata del locale dirimpetto all'ingresso; - la mancata indicazione dell'altezza del corridoio/disimpegno, pari a 2,50 m., per la presenza di un controsoffitto; - la mancata rappresentazione di sporgenze murarie all'interno dei vari ambienti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali: €600,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alle condizioni, di cui al titolo edilizio (D.I.A. n. 113273/2009), per l'adeguamento al superamento delle barriere architettoniche in relazione allo svolgimento, nell'ambito dell'unità immobiliare, di un'attività medica, si è riscontrato in loco la mancata attuazione delle stesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - nel caso venga mantenuta la destinazione d'uso a studio medico, mediante la realizzazione delle opere di cui alle condizioni del suddetto titolo edilizio; - nel caso venga mutata la destinazione ad altra tipologia non richiedente detto adeguamento, mediante



sanatoria del titolo edilizio suddetto.

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

Le due possibili condizioni suddette sono state considerate nella valutazione del Valore di vendita giudiziaria oltre che nella determinazione della percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi.

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

BENI IN LA SPEZIA VIA BARTOLOMEO FAZIO 99, QUARTIERE CENTRO

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a LA SPEZIA via Bartolomeo Fazio 99, quartiere centro, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare, posta al primo piano di un palazzo in centro città, con destinazione d'uso ufficio, composta da quattro vani, servizio igienico, disimpegno, balcone e terrazzo, senza l'uso dell'ascensore condominiale.

Identificazione catastale:

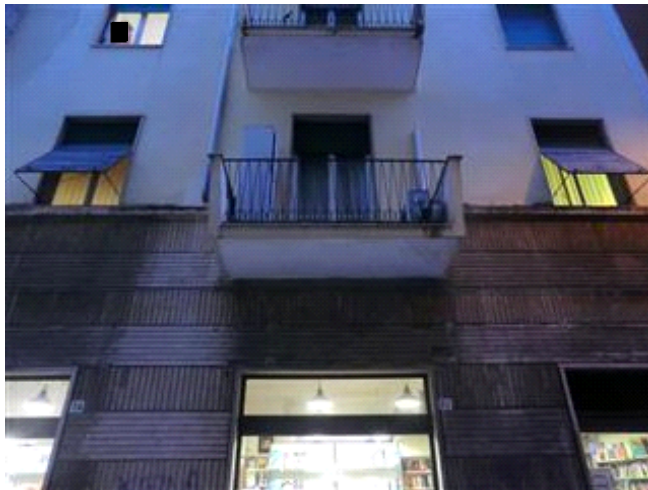
- foglio 34 particella 266 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 4,5 vani, rendita 2.068,41 Euro, indirizzo catastale: via Bartolomeo Fazio n. 99 , piano: 1<sup>°</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione n. 12630.1/2009 del 10/12/2009 protocollo n. SP0211567

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord-est con il sub. 20, di proprietà di terzi estranei alla procedura; a sud-est anche con il vano scale condominiale; a sud-ovest con altro fabbricato; a nord-ovest con aria su via degli aranci.

Con Variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie: - Superficie catastale totale mq. 84



Palazzo condominiale di via B. Fazio n. 99 La Spezia



Fronte d'affaccio dell'unità immobiliare su via degli aranci

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico



limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	★★★★★★★★★★★★
autostrada distante 3 km	★★★★★★★★★★★★
ferrovia distante 1 km	★★★★★★★★★★★★
filobus distante 100 m	★★★★★★★★★★★★
porto distante 500 m	★★★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, posta al primo piano di un palazzo del centro storico, ricostruito negli anni 50/60, con destinazione d'uso ufficio, è composta da un corridorio d'ingresso che disimpegna quattro vani, di cui uno dotato di balcone, prospiciente la via degli aranci, ed un altro dotato di terrazza, posta all'interno del cavedio condominiale, oltre che da un servizio igienico. L'immobile, privo dell'uso dell'ascensore condominiale, è stato oggetto di una manutenzione ordinaria nell'ambito della quale sono stati sostituiti alcuni materiali di rifinitura. Nel complesso l'appartamento risulta in uno stato di conservazione mediocre. L'impianto di riscaldamento autonomo non risulta funzionante. L'unità immobiliare è dotata di attestato di certificazione energetica con scadenza in data 07/12/2019.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a doppia anta realizzati in legno e vetro semplice



*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno



*infissi interni:* ad un'anta realizzati in legno tamburato



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet



*rivestimento interno:* posto in servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica



#### Degli Impianti:

*citofonico:* conformità: non rilevabile



*condizionamento:* con diffusori in split conformità: non rilevabile



*elettrico:* conformità: non rilevabile



*termico:* con alimentazione in calderina i diffusori sono in elementi radianti ghisa conformità: non rilevabile. l'impianto risulta staccato dalla fornitura di rete



#### CLASSE ENERGETICA:



[284,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 14712 registrata in data 07/12/2009

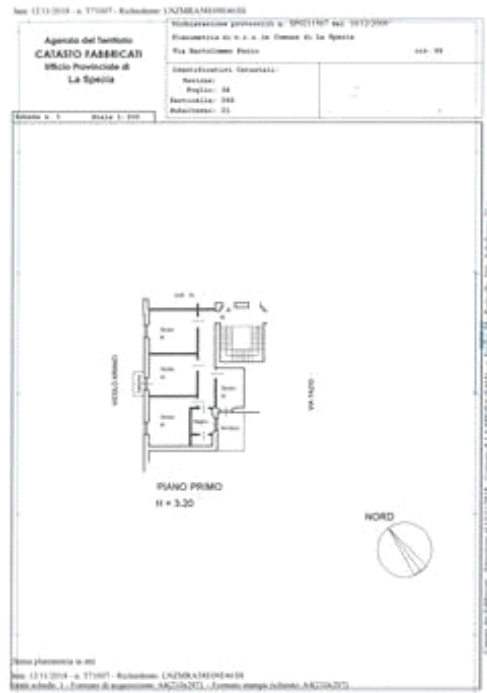
#### CONSISTENZA:

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
unità immobiliare ad uso ufficio	84,00	x	100 %	=	84,00
balcone	2,00	x	20 %	=	0,40
terrazza	6,00	x	10 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>85,00</b>



*planimetria dell'unità immobiliare ad uso ufficio/studio privato*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $85,00 \times 1.300,00 = \mathbf{110.500,00}$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra





il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro.

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 La Spezia, agenzie: che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, osservatori del mercato immobiliare immobiliari: Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	85,00	0,00	110.500,00	55.250,00
				<b>110.500,00 €</b>	<b>55.250,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-205,56
<b>205,56 €</b>	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.444,44**

#### 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: **€ 5.444,44**

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: **€ 49.000,00**

data 07/01/2019

il tecnico incaricato  
MAURO LENZI

