



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Turturro

CF:TRTFNC75C25E463K

con studio in BOLANO (SP) VIA EUROPA 5, LOC.TÀ CEPARANA

telefono: 0187914551

fax: 01871852506

email: geomturturro@live.com

PEC: francesco.turturro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a VEZZANO LIGURE Via Canaia snc, frazione Bottagna, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **PORZIONE** di villa bifamigliare sviluppata in con due unità sovrapposte.

L'immobile oggetto della presente è posto al piano terra (la parte residenziale), mentre nel piano seminterrato sono ubicate, a confine del box auto (sub. 4), le cantine (3) e un wc

E' comune all'appartamento e al garage sottostante (sub. 4) la corte (Sub. 1) circostante il fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CANAIA n. SNC , piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: sub. 1 su più lati al piano terra, sub. 4 e 5 al piano interrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

B box singolo a VEZZANO LIGURE Via Canaia snc, frazione Bottagna, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto

E' comune al garage sottostante (sub. 4) la corte (Sub. 1) circostante il fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala interna di collegamento all'appartamento, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1246 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA CANAIA n. SNC , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: con sub. 2 e 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.000,00
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dai debitori, quali proprietari residenti.

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** annotata, stipulata il 22/10/2002 a firma di Notaio Nalli ai nn. 86408 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a La Spezia ai nn. 1518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 260000.

Durata ipoteca: 20.

Ipoteca rinnovata

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2002 a firma di Notaio Nalli ai nn. 86408 di repertorio, iscritta il 26/09/2022 a La Spezia ai nn. 1177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 260000.

Durata ipoteca: 20.

Ipoteca che rinnova la formalità di riferimento 1518 del 25.10.2002

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di Uff. Giudiziario La Spezia ai nn. 567 di repertorio, trascritta il 05/03/2024 a La Spezia ai nn. 1549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/05/2000 a firma di Notaio Nalli ai nn. 64753 di repertorio, trascritto il 09/05/2000 a La Spezia ai nn. 3100/2236.

La quota attuale del 1/2 (essendo il coniugi in regime di comunione legale dei beni e quindi avendo acquistato 1/2, ma di fatto la sua quota era pari ad 1/4) è stata assegnata con atto di divisione del 18/10/2005 notaio Nalli rep. 105230/16765 trascritto a La Spezia il 21/10/2005 reg. part. 9507/6098

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2005), con atto stipulato il 18/10/2005 a firma di Notaio Nalli ai nn. 105230/16765 di repertorio, trascritto il 21/10/2005 a La Spezia ai nn. 6507/6098

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 18/10/2005), con atto stipulato il 03/05/2000 a firma di Notaio Nalli ai nn. 64753 di repertorio, trascritto il 09/05/2000 a La Spezia ai nn. 3100/2236

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato bifamigliare, presentata il 25/10/2000 con il n. 11666 di protocollo, rilasciata il 05/03/2002 con il n. 10 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Al titolo non è seguita: - la comunicazione di fine lavori (inizio 02/09/2002) - la relazione di struttura ultimata; - il collaudo strutturale: - la richiesta di Agibilità.

Condono edilizio N. **195/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti opere di sistemazione esterne all'rea di pertinenza del fabbricato, realizzazione di muri di sostegno delle terre, spostamento di finestrate e modifiche dei terrazzi, compresi i parapetti, presentata il 10/12/2004 con il n. 14402-1366 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il Condono risulta da definire mediante la presentazione di: - Relazione tecnica; - Elaborati grafici; -

Dichiarazione d'idoneità sismica; - Diritti di segreteria; - Marche da bollo: - versamento oblazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne piano terra e interrato (normativa di riferimento: Presentazione di CILA in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per pratica cila, sanzione compresa: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Condono risulta da definire mediante la presentazione di:
- Relazione tecnica; - Elaborati grafici; - Dichiarazione d'idoneità sismica; - Diritti di segreteria; - Marche da bollo: - versamento oblazione con definizione importi a cura dell'Amministrazione comunale (normativa di riferimento: definizione del condono 195/2004)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Definizione condono con sanzione (con definizione a cura dell'istruttore tecnico): €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Segnalazione certificata d'agibilità)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per SCA: €1.500,00

(normativa di riferimento: Collaudo strutturale)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per collaudo strutturale: €1.500,00

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione dei certificati: €2.000,00

BENI IN VEZZANO LIGURE VIA CANAIA SNC, FRAZIONE BOTTAGNA

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a VEZZANO LIGURE Via Canaia snc, frazione Bottagna, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **PORZIONE** di villa bifamiliare sviluppata in con due unità sovrapposte.

L'immobile oggetto della presente è posto al piano terra (la parte residenziale), mentre nel piano seminterrato sono ubicate, a confine del box auto (sub. 4), le cantine (3) e un wc

E' comune all'appartamento e al garage sottostante (sub. 4) la corte (Sub. 1) circostante il fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CANAIA n. SNC , piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub. 1 su più lati al piano terra, sub. 4 e 5 al piano interrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



Esterno



Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE Non è stato consegnato al perito e nemmeno reperito dallo stesso all'interno della pratica edilizia

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	buono	
<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	buono	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio	buono	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in alluminio	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet.	buono	
zona notte		

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	buono	
conformità: manca certificazione		
<i>fognatura</i> : nera la reti di smaltimento è realizzata in pvc con recapito in fognatura comunale	al di sopra della media	
conformità: conforme		

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
Porzione di bifamigliare	195,00	x	100 %	=	195,00
Totale:	195,00				195,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si veda allegato.....

L'accesso all'immobile è garantito dal Sub. 1 , trattasi di bene comune non censibile AI SUBB. 2-3-4-5 (AREAESTERNA)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,00 x 1.300,00 = **253.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 253.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 253.500,00

BENI IN VEZZANO LIGURE VIA CANAIA SNC, FRAZIONE BOTTAGNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VEZZANO LIGURE Via Canaia snc, frazione Bottagna, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto

E' comune al garage sottostante (sub. 4) la corte (Sub. 1) circostante il fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala interna di collegamento all'appartamento, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1246 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA CANAIA n. SNC , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con sub. 2 e 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



Accesso dall'esterno



Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

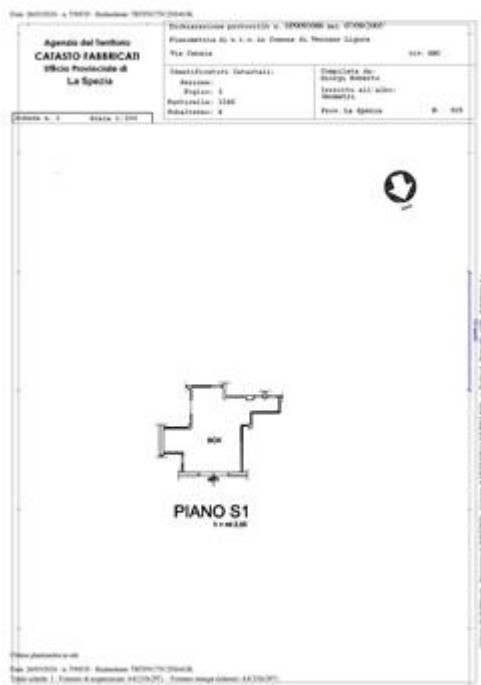
APE NON NECESSARIO

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
Garage	43,00	x	50 %	=	21,50
Totale:	43,00				21,50



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,50 x 1.300,00 = **27.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Conservatoria dei Registri immobiliari

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	villa bifamiliare	195,00	0,00	253.500,00	253.500,00
B	box singolo	21,50	0,00	27.950,00	27.950,00
				281.450,00 €	281.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 268.950,00**

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: **€. 26.895,00**

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: **€. 55,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 242.000,00**

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Francesco Turturro