



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Gabriele G. Gaggioli

CUSTODE:

dr. Alberto Cerretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. CLAUDIO TANCREDI

CF: TNCCLD64M04E463J

con studio in LA SPEZIA (SP) Via San Cipriano 6

telefono: 0187731159

fax: 0187256648

email: claudiotancredi@libero.it

PEC: claudio.tancredi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA via del Molo 134, quartiere Canaletto/Fossamastra, della superficie commerciale di **62,66** mq per la quota di:

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

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo del fabbricato di via del Molo 134 in La Spezia, costituito da corridoio di ingresso, cucina, tre vani e locale igienico per una superficie calpestabile interna di 53 mq. e balcone di 2,20 mq. , mentre la superficie commerciale complessiva (comprensiva dei muri) è di circa 63 mq. con altezza interna di 3,50 mt.

L'intero fabbricato è di vecchia costruzione, già esistente all'epoca dell'impianto catastale e si eleva su quattro piani fuori terra con scantinato, le murature portanti sono in pietra intonacata e tinteggiata mentre il tetto è a padiglione in aderenza con altro fabbricato, non è presente l'impianto di ascensore .

Nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le facciate sono in ordine ed il tetto di copertura è con tegole in cotto.

L'appartamento non ha subito cambiamenti rispetto alla sua originaria costruzione, tranne i necessari interventi di manutenzione ordinaria per il rinnovamento delle finiture, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica così come i rivestimenti, le finestre e le porte sono in legno, le persiane in alluminio anodizzato, gli impianti sono sottotraccia e quello termico è autonomo.

Le murature sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre i soffitti sono stati decorati con cornici in gesso.

L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione generali, nel locale igienico oltrechè la necessità di sostituire la vecchia finestra in legno si nota la presenza di alcune macchie di umidità sul soffitto causate da una probabile perdita soprastante, mentre il rivestimento della cucina è in piu' punti danneggiato.

La porta di ingresso a doppia anta in legno è di vecchia fattura probabilmente risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e non ha i necessari requisiti di sicurezza.

Nella planimetria catastale la posizione del balcone con relativa porta finestra di accesso non è indicata nella sua esatta posizione in quanto si trova più spostato verso l'angolo opposto della stessa parete.

Al proposito si è notato che sulla facciata principale tutti i balconi sono incolonnati e pertanto risulta improbabile che quello in argomento sia stato posizionato traslato rispetto agli altri così come disegnato, in quanto si sarebbe creata una discordanza prospettica.

Bisogna quindi supporre che la difformità sia dovuta ad un errore grafico nel momento della redazione della planimetria catastale e quindi per ottenere la conformità basterà semplicemente effettuare un aggiornamento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,50 mt..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via del Molo 134, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita

Coerenze: a nord con vano scale ed altra unità ad est con aria sopra cortile, a sud con altra unità facente parte del fabbricato attiguo, ad ovest con aria su strada pubblica, di sopra e di sotto con altre unità.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.124,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.124,00
Data della valutazione:	09/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si specifica che l'appartamento risulta essere arredato ma non occupato .

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 **legale** attiva, stipulata il 08/08/2005 a fir XXXXXXXXXX nn. 1/2005 di repertorio, iscritta il

17/08/2005 a La Spezia ai nn. 7578/1607, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 6.292,76.

Importo capitale: 3.146,38.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà di 1/2 riferito ad un solo esecutato

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 07/10/2024 a firma di Equitalia Polis spa Napoli ai nn. 114817/71 di repertorio, iscritta il 10/11/2010 a La Spezia ai nn. 9936/1813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 14.172,64.

Importo capitale: 28.345,28.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà di un solo esecutato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2001 a firma di notaio Chianca ai nn. 22900 di repertorio, iscritta il 19/07/2021 a La Spezia ai nn. 6152/766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinnovazione concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 90.896,41.

Importo capitale: 181.792,82.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a intera quota di proprietà 1/1 riferita ad entrambi gli esecutati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/11/2003 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 2551 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a La Spezia ai nn. 9809/7883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà 1/1 riferita ad entrambi gli esecutati

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:	€. 702,25
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.904,56
Millesimi condominiali:	gen. 128,81 scale 131,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2001), con atto stipulato il 03/08/2001 a firma di notaio Chianca ai nn. 22899/11192 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a La Spezia ai nn. 6543/4962

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di compravendita (dal 03/08/2001), con

atto stipulato il 03/08/2001 a firma di notaio Chianca ai nn. 22899/11192 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a La Spezia ai nn. 6543/4962

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1994 fino al 03/08/2001), con atto stipulato il 31/03/1994 a firma di notaio G.C. Federici ai nn. 54877 di repertorio, registrato il 18/04/1994 a La Spezia ai nn. 862, trascritto il 09/04/1994 a La Spezia ai nn. 1608

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la posizione del balcone rappresentato nella planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrico con pratica di variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Per ottenere la regolarizzazione basterà eseguire un aggiornamento planimetrico con presentazione di pratica DO.C.FA.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria di impianto è stata presentata all'Ufficio Catastale nell'anno 1940 e rappresenta ancora l'attuale disposizione interna .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LA SPEZIA VIA DEL MOLO 134, QUARTIERE
CANALETTO/FOSSAMAISTRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA via del Molo 134, quartiere Canaletto/Fossamastra, della superficie commerciale di **62,66** mq per la quota di:

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

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo del fabbricato di via del Molo 134 in La Spezia, costituito da corridoio di ingresso, cucina, tre vani e locale igienico per una superficie calpestabile interna di 53 mq. e balcone di 2,20 mq. , mentre la superficie commerciale complessiva (comprensiva dei muri) è di circa 63 mq. con altezza interna di 3,50 mt.

L'intero fabbricato è di vecchia costruzione, già esistente all'epoca dell'impianto catastale e si eleva su quattro piani fuori terra con scantinato, le murature portanti sono in pietra intonacata e tinteggiata mentre il tetto è a padiglione in aderenza con altro fabbricato, non è presente l'impianto di ascensore .

Nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le facciate sono in ordine ed il tetto di copertura è con tegole in cotto.

L'appartamento non ha subito cambiamenti rispetto alla sua originaria costruzione, tranne i necessari interventi di manutenzione ordinaria per il rinnovamento delle finiture, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica così come i rivestimenti, le finestre e le porte sono in legno, le persiane in alluminio anodizzato, gli impianti sono sottotraccia e quello termico è autonomo.

Le murature sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre i soffitti sono stati decorati con cornici in gesso.

L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione generali, nel locale igienico oltrechè la necessità di sostituire la vecchia finestra in legno si nota la presenza di alcune macchie di umidità sul soffitto causate da una probabile perdita soprastante, mentre il rivestimento della cucina è in piu' punti danneggiato.

La porta di ingresso a doppia anta in legno è di vecchia fattura probabilmente risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e non ha i necessari requisiti di sicurezza.

Nella planimetria catastale la posizione del balcone con relativa porta finestra di accesso non è indicata nella sua esatta posizione in quanto si trova più spostato verso l'angolo opposto della stessa parete.

Al proposito si è notato che sulla facciata principale tutti i balconi sono incolonnati e pertanto risulta improbabile che quello in argomento sia stato posizionato traslato rispetto agli altri così come disegnato, in quanto si sarebbe creata una discordanza prospettica.

Bisogna quindi supporre che la difformità sia dovuta ad un errore grafico nel momento della redazione della planimetria catastale e quindi per ottenere la conformità basterà semplicemente effettuare un aggiornamento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,50 mt..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via del Molo 134, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita

Coerenze: a nord con vano scale ed altra unità ad est con aria sopra cortile, a sud con altra unità facente parte del fabbricato attiguo, ad ovest con aria su strada pubblica, di sopra e di sotto con altre unità.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 300 mt.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km. stazione Migliarina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 100 mt.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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> finestre realizzati in legno. la finestra del w.c. è in cattivo stato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	scarso	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella 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
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
balcone	2,20	x	30 %	=	0,66
Totale:	64,20				62,66

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 nonché delle 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 e del borsino immobiliare delle agenzie locali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,66 x 1.400,00 = **87.724,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.724,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.724,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima immobiliare è stata eseguita con il 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 La Spezia , agenzie: La Spezia , osservatori del mercato immobiliare omi - borsino agenti immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,66	0,00	87.724,00	87.724,00
				87.724,00 €	87.724,00 €

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: **€. 87.124,00**

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: **€. 87.124,00**

data 09/12/2024

il tecnico incaricato
GEOM. CLAUDIO TANCREDI