



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. G. G. Gaggioli

CUSTODE:

Avv. Linda Farnesi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Elisabetta Scappazzoni**

CF: SCPLBT66T43E463P

con studio in SARZANA (SP) Via Triboli 36 I Trav.

telefono: 3295948757

email: e.scappazzoni@gmail.com

PEC: elisabetta.scappazzoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

# LOTTO 1

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

**A** Terratetto ad uso residenziale a RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA Via Maestra n. 33, frazione Val dipino, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è una porzione di terratetto ad uso residenziale articolato su quattro livelli, sito nel comune di Riccò del Golfo di Spezia, fraz. Val dipino, in Via Maestra n. 33. Si tratta di una piccola frazione in zona rurale, con traffico veicolare locale e dotazione di parcheggi sufficiente.

Il fabbricato si trova a circa 2 km dall'abitato di Riccò del Golfo, ove sono presenti i principali servizi urbani (municipio, scuole, negozi al dettaglio, banca, farmacia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via maestra 33, piano: seminterrato, terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>182,00 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>€ 93.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **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 29/12/2011 a firma di Notaio .P. Colnaghi ai nn. 57950/26879 di repertorio, iscritta il 17/01/2012 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 40, Reg. Gen. 473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2011 a firma di Notaio P.Colnaghi ai nn. 57950/26879 di repertorio, iscritta il 17/01/2012 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 40, Reg. Gen. 473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2011 a firma di Notaio P. Colnaghi ai nn. 57950/26879 di repertorio, iscritta il 17/01/2012 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 40, Reg. Gen. 473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 della nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2011 a firma di Notai P. Colnaghi ai nn. 57950/26879 di repertorio, iscritta il 17/01/2012 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 40, Reg. Gen. 473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 della nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/02/2020 ai nn. 2616/3320 di repertorio, iscritta il 11/02/2020 ai nn. Reg. Part. 189, Reg. Gen. 127, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 277.670,20.

Importo capitale: 138.835,10.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del

foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 21/12/2021 ai nn. Reg. Part. 1387, Reg. Gen. 10741, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 444.822,63.

Importo capitale: 889.645,26.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

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

pignoramento, stipulata il 12/04/2023 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 759 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 3191, Reg. Gen. 3952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del comune di Riccò del Golfo ( SP)

pignoramento, stipulata il 12/04/2023 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 759 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 3191, Reg. Gen. 3952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 dell' usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del comune di Riccò del Golfo ( SP)

pignoramento, stipulata il 12/04/2023 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 759 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 3191, Reg. Gen. 3952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 della nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del comune di Riccò del Golfo ( SP)

pignoramento, stipulata il 12/04/2023 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 759 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 3191, Reg. Gen. 3952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 della nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del comune di Riccò del Golfo ( SP)

sentenza di fallimento, stipulata il 06/03/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 28 di repertorio, trascritta il 04/10/2018 ai nn. Reg. Part. 5538, Reg. Gen. 7553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del comune di Riccò del Golfo ( SP)

sentenza di fallimento, stipulata il 06/03/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 28 di repertorio, trascritta il 04/10/2018 ai nn. Reg. Part. 5538, Reg. Gen. 7553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del comune di Riccò del Golfo ( SP)

#### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che sull'immobile in oggetto pende una Sentenza dichiarativa di fallimento n. 5538 RP, 7553 RG del 4/10/2018 a favore [REDACTED]

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2008), con atto stipulato il 05/07/2008 a firma di Notaio G.C. Federici ai nn. 107835/19448 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 4112, Reg. Gen. 5979.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2008), con atto stipulato il 05/07/2008 a firma di Notaio G.C. Federici ai nn. 107835/19448 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 4112, Reg. Gen. 5979.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 di usufrutto del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2008), con atto stipulato il 05/07/2008 a firma di Notaio G.C. Federici ai nn. 107835/19448 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 4112, Reg. Gen. 5979.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2008), con atto stipulato il 05/07/2008 a firma di Notaio G.C. Federici ai nn. 107835/19448 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 4112, Reg. Gen. 5979.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della nuda proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di sentenza di acquisto per usucapione (dal 14/01/2008 fino al 05/07/2008), con atto stipulato il 14/01/2008 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 65 di repertorio, trascritto il 16/04/2008 ai nn. Reg. Part. 2034, Reg. Gen. 3002.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3 di piena proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di sentenza di acquisto per usucapione (dal 14/01/2008 fino al 05/07/2008), con atto stipulato il 14/01/2008 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 65 di repertorio, trascritto il 16/04/2008 ai nn. Reg. Part. 2034, Reg. Gen. 3002.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3 di piena proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di sentenza di acquisto per usucapione (dal 14/01/2008 fino al 05/07/2008), con atto stipulato il 14/01/2008 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 65 di repertorio, trascritto il 16/04/2008 ai nn. Reg. Part. 2034, Reg. Gen. 3002.  
Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3 di piena proprietà del subalterno 2 del mappale 545 del foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo (SP)

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RES - Zona residenziale esistente satura. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46 delle N.T.A. Il titolo è riferito solamente all'immobile censito Catasto Fabbricati di Riccò del Golfo di Spezia, foglio 16 mapp. 545 sub. 2

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Vedasi Conformità urbanistica

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Vedasi Paragrafo 8.3.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per pratiche DOCFA: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito al foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo di Spezia, mappale 545 sub. 2

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Riccò del Golfo di Spezia non si sono reperiti titoli edilizi riguardanti il fabbricato. Si tratta di un fabbricato di impianto storico per il quale si è ricercata la presenza di titoli autorizzativi di ristrutturazione o manutenzione.

Per la valutazione della conformità si fa riferimento pertanto alla planimetria catastale in atti datata 27/06/2008, rispetto alla quale sono rilevate le seguenti difformità:

1. Realizzazione di foro nel solaio di calpestio del piano rialzato con costruzione di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato.
2. Realizzazione di un servizio igienico mediante costruzione di tramezzature interne al piano seminterrato.

Nella planimetria catastale si rilevano anche incongruenze per le altezze interne dei locali.

La realizzazione senza titolo delle opere sopraelencate comporta per pervenire alla regolarizzazione della situazione urbanistica la presentazione di:

- Pratica di SCIA in sanatoria
- Pratica di sanatoria sismica

Inoltre dovranno essere contestualmente realizzate alcune opere per adeguare lo stato attuale a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Riccò del Golfo, che all'art. 59, comma 2, prevede che "(..) i locali destinati a cantina, magazzino, deposito, devono comunicare con i locali di abitazione tramite disimpegno filtro dotato di porte agli estremi, che può essere costituito dal vano scala stesso". In particolare a piano seminterrato i locali risultano già compartimentati con una tramezza dotata di porta ma dovrà essere realizzata a piano rialzato la chiusura del vano scale tramite costruzione di tramezza con porta. La presentazione della SCIA per opere eseguite in assenza di titolo, comporta la sanzione prevista dall'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia del Territorio. Tale valore potrà essere determinato con precisione solo all'atto della presentazione della sanatoria. La sanzione secondo la norma varia a un minimo di 516 € ad un massimo di 5.164 €.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di sanatoria urbanistica e sismica, realizzazione di opere di adeguamento e spese tecniche : €15.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito al foglio 16 del Comune di Riccò del Golfo di Spezia, mappale 545 sub. 2.

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

BENI IN RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA VIA MAESTRA N. 33, FRAZIONE  
VALDIPINO

### TERRATETTO AD USO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Terratetto ad uso residenziale** a RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA Via Maestra n. 33, frazione Val dipino, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è una porzione di terratetto ad uso residenziale articolato su quattro livelli, sito nel comune di Riccò del Golfo di Spezia, fraz. Val dipino, in Via Maestra n. 33. Si tratta di una piccola frazione in zona rurale, con traffico veicolare locale e dotazione di parcheggi sufficiente.

Il fabbricato si trova a circa 2 km dall'abitato di Riccò del Golfo, ove sono presenti i principali servizi urbani (municipio, scuole, negozi al dettaglio, banca, farmacia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via maestra 33, piano: seminterrato, terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km

ferrovia distante 17 km

autobus distante 10 m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso residenziale è posto nel comune di Riccò del Golfo di Spezia, fraz. Val dipino, in Via Maestra n. 33 a circa 2 km dall'abitato di Riccò del Golfo, ed è costituito da porzione di terratetto articolato su quattro livelli.

Il fabbricato di cui l'abitazione fa parte e le sue pertinenze confinano a nord con la Via Maestra, a sud con il mappale 546, a ovest con i mappali 544 e 789 e a est con il mappale 547 del foglio 16.

Quest'ultimo confine è rappresentato da un affaccio su distacco fra fabbricati (mapp. 547). Sul fronte ovest l'edificio risulta quasi completamente in aderenza all'edificio residenziale contiguo (mapp. 544).

Il fabbricato fa parte del nucleo storico di Val dipino; si tratta di un edificio con struttura in pietra originariamente intonacato con bugnato d'angolo, costituito da pietre angolari squadrate non intonacate. Allo stato attuale l'intonaco esterno risulta degradato a causa di distacchi, muffe e riprese. A piano terra è presente un volto che conduce alle cantine e ad altre proprietà con portale in pietra con lavorazione bocciardata. Analoga finitura è presente nella piccola finestra della cantina accanto al volto. A piano rialzato è presente l'accesso all'abitazione, tramite un portale in pietra di pregevole fattura recante la data di posa risalente al 1826. Tutte le finestre hanno davanzali, stipiti e architravi in marmo bianco, evidentemente non coevi alla costruzione del fabbricato. Le finestre in legno sono oscurate da persiane alla genovese di colore verde. La porzione di fabbricato in oggetto presenta un corpo articolato su tre livelli ed uno su quattro; la copertura del primo è a capanna con linea di gronda parallela alla strada, quella del secondo è ad unica falda. Per entrambi i corpi il manto è realizzato in tegole marsigliesi.



L'abitazione si articola su quattro livelli, di cui quello posto a piano stradale, risulta parzialmente interrato. Allo stato attuale i quattro livelli sono collegati internamente da scale; originariamente, come si evince anche dalla planimetria catastale in atti, il piano seminterrato aveva accesso solo dall'esterno, mentre gli altri tre piani erano collegati da scale interne.

Il piano rialzato, cui si giunge dalle scale esterne poste sulla Via Maestra, ospita la cucina, il soggiorno ed un bagno con antistante disimpegno. L'altezza interna di questo piano è di 2,05 m, con solai in legno, successivamente rinforzati con profilati metallici a vista. Il disimpegno antistante il bagno presenta una finestra sul fronte est ed una, lato ovest, su un cavedio interno al fabbricato.

Frontalmente alla porta di accesso all'abitazione si sviluppa una scala rettilinea che conduce al piano superiore; al di sotto di questa rampa si sviluppa una scala ripida con finitura in pietra tipo arenaria che conduce al piano seminterrato.

Il piano seminterrato è costituito da tre ambienti, due dei quali collegati all'abitazione sovrastante tramite la scala sopra descritta. Il terzo ambiente, destinato a cantina è raggiungibile soltanto dal volto esterno.

I due locali collegati all'abitazione sono stati oggetto di alcuni lavori, oltre alla realizzazione della scala descritta, non riportati nella planimetria catastale, consistenti nella realizzazione di un bagno, con costruzione di tratti di tramezzature interne.

Le murature del locale non adibito a bagno sono rifasciate con perlinatura in legno, i pavimenti sono in piastrelle similcotto.

Il locale destinato al servizio igienico presenta copertura a volta a botte e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco.

Dal piano rialzato tramite una scala con struttura lignea si giunge al terzo livello dell'abitazione dove trovano posto tre camere ed un disimpegno. Da quest'ultimo si diparte una ulteriore scala che porta al quarto livello del fabbricato. La scala è realizzata in muratura, è articolata su due rampe parallele con pedate ed alzate in pietra tipo arenaria. Il pianerottolo di arrivo presenta pavimento originario in lastre di pietra bocciardata. A questo piano trova posto un'ampia camera da letto che affaccia sulla Via Maestra ed un piccolo locale all'interno del quale si trova un servizio igienico.

L'impianto termico dell'abitazione è costituito da una caldaia murale interna alimentata a metano da rete e termosifoni in alluminio.

La superficie catastale dell'immobile è di 181 mq escluse le aree scoperte e 182 mq incluse le aree scoperte.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione su quattro livelli	182,00	x	100 %	=	182,00
<b>Totale:</b>	<b>182,00</b>				<b>182,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è usato il metodo della stima comparativa, che consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato degli immobili dal confronto

diretto con il prezzo noto al metro quadro di edifici analoghi e nel correggerlo in considerazione delle caratteristiche intrinseche proprie degli immobili da stimare.

Dall'indagine condotta dalla scrivente nel mercato immobiliare locale circa il valore al metro quadro di immobili con caratteristiche simili e dall'analisi delle qualità intrinseche dell'immobile, si è giunti alla conclusione di poter valutare quanto segue:

- 600 Euro/mq il congruo valore di mercato per l'immobile e le sue pertinenze

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,00 x 600,00 = **109.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Riccò del Golfo di Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI -Agenzia delle Entrate - Il borsino immobiliare

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terratetto ad uso residenziale	182,00	0,00	109.200,00	109.200,00
				<b>109.200,00 €</b>	<b>109.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.200,00**

### 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: **€. 93.200,00**

data 24/10/2023

il tecnico incaricato  
Elisabetta Scappazzoni