



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA MAROZZI

CUSTODE:

Avv. SILVIA SCALI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Fabio Galletto**

CF: GLLFBA64R15I363A

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1, LOC. PONZANO MAGRA

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: [geometragalletto@interfree.it](mailto:geometragalletto@interfree.it)

PEC: [fabio.galletto@geopec.it](mailto:fabio.galletto@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a FOLLO Via Aldo Moro 22 e 22B, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **342,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

VILLA BIFAMILIARE su tre piani, composta al piano Terra da un appartamento di 4 vani ed accessori, formato da ingresso direttamente nel soggiorno, angolo cottura, camera e studio (camera) con disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza mentre al Piano 1°SS da ampia tavernetta, vano scala, bagno, due cantine e porticato. L'altro appartamento di 4 vani e accessori, risulta formato al piano Terra da ingresso, e tramite scala interna si accede al piano Primo dotato di disimpegno, cucina, soggiorno, camera, studio (Camera) e bagno. Nel fronte e nel retro del fabbricato risultano annesse due corti urbane, comuni ai due appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°ss-T-1°, ha un'altezza interna di variabile, vedi planimetrie catastali. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 233 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 541,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 22, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 19/10/2021 Pratica n. SP0039370 in atti dal 20/10/2021 DIVISIONE (n. 39370.1/2021) - VARIAZIONE del 16/11/2006 Pratica n. SP0137294 in atti dal 16/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI I- origina dal mappale 233 sub 3

Coerenze: ai lati con strada provinciale (Via Aldo Moro), con il mappale 20, con il mappale 233, sub 6 (BCNC) e mappale 900, sotto con il terreno e sopra con il mappale 233 sub 5.

Superficie catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 213 m<sup>2</sup>. \*\*Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

- foglio 8 particella 233 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 338,28 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro 22, piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 19/10/2021 Pratica n. SP0039370 in atti dal 20/10/2021 DIVISIONE (n. 39370.1/2021) - VARIAZIONE del 16/11/2006 Pratica n. SP0137294 in atti dal 16/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI I- origina dal mappale 233 sub 3.

Coerenze: Piano Terra, ai lati con il mappale 233 sub 4 su tre lati e con il mappale 233 sub 6, sotto con il mappale 233 sub 4 e sopra con il mappale 233 sub 5

Superficie Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> - Totale: escluse aree scoperte\*\*: 213 m<sup>2</sup> \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2021.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>342,00 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>€. 337.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 327.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
occupato dal debitore e familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

l'immobile oggetto di pignoramento gode di servitù attiva di passo sulla contigua striscia di terreno distinto in catasto terreni al foglio 8 mappale 900, come da atto di compravendita a rogito Notaio Cecchi Adriano rep. 98354 del 11/06/1994, trascritto a La Spezia il 15/06/1994 n°part.2812

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune FOLLO identificata al foglio 8 mappale 233 sub 3 , stipulato il 12/10/2021 a firma di Notaio Pasquale SCRUFARI ai nn. 191583 di repertorio, registrato il 13/10/2021 a La Spezia ai nn. 8091, trascritto il 13/10/2021 a La Spezia ai nn. 8576 ge./6642 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Ora mappale 233 sub 4, sub 5 e sub 6

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 05/05/2010 a firma di Notaio Pasquale Scrufari ai nn. 187756/20853 di repertorio, iscritta il 13/05/2010 a La Spezia ai nn. 4409/889, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 313.000 €.

Importo capitale: 156.110,02 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Grava sull'immobile distinto in catasto al foglio 8 particella 233 sub 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2018 a firma di Notaio Lencioni Niccolò con sede in La Spezia ai nn. 3576/2667 di repertorio, iscritta il 21/12/2018 a La Spezia ai nn. 9819/1464, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 327.794,95 €.

Importo capitale: 218.529,97 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Grava sull'immobile distinto in catasto al foglio 8 particella 233 sub 3. Risulta quale debitore non

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/03/2025 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 737 di repertorio, trascritta il 12/05/2025 a La Spezia ai nn. 3749/2938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Grava sull'immobile distinto in catasto al foglio 8 particella 233 sub 3.

*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**

Millesimi condominiali: **non esiste condominio**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non esiste amministratore condominio

Ulteriori avvertenze:

l'immobile oggetto di pignoramento gode di servitù attiva di passo sulla contigua striscia di terreno distinto in catasto terreni al foglio 8 mappale 900, come da atto di compravendita a rogito Notaio Cecchi Adriano rep. 98354 del 11/06/1994, trascritto a La Spezia il 15/06/1994 n°part.2812

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1994), con atto stipulato il 11/06/1994 a firma di Notaio CECCHI ADRIANO ai nn. 98354 di repertorio, registrato il 22/06/1994 a La Spezia ai nn. 1254, trascritto il 15/06/1994 a La Spezia ai nn. 4169/2812.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è riscontrato traccia della Licenza Edilizia iniziale od altri titoli autorizzativi in quanto l'archivio Urbanistico effettua ricerche per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, non è stato possibile risalire all'intestatario della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo e penultimo atto notarile di compravendita in cui è obbligatorio indicare la conformità urbanistica, si può affermare che la costruzione può risalire ai primi anni del 1900 e sicuramente costruita prima dell'anno 1967, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "*abitabilità storica*".

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

CILA N. **175/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria con divisione in due unità immobiliari, presentata il 27/08/2021 con il n. 7258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

SCIA N. **219/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di segnalazione certificata di agibilità della pratica della pratica CILA prot. n.7258/2021, presentata il 20/10/2021 con il n. 9028 di protocollo, agibilità del 20/10/2021 con il n. 9028 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

CILAS SUPERBONUS N. **221/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico- sub 4, presentata il 23/10/2021 con il n. 9121 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 233 sub 4.

In particolare, le lavorazioni previste si possono sintetizzare come di seguito descritto: - realizzazione di cappotto isolante dello spessore di 12cm sulle facciate esterne con finitura in tonachino colorato con tinta tenue ed in sintonia con l'ambiente circostante; il cappotto sarà eseguito su tutte le facciate tranne un piccolo tratto a confine con la strada privata lato sud, in modo da non restringere il passaggio; - realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura, su tutte le falde, con relative batterie di accumulo da sistemarsi all'interno del porticato sito al piano seminterrato; - sostituzione del generatore esistente con pompa di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria e revisione dei relativi impianti; l'unità interna sarà installata nel porticato di cui sopra, mentre l'esterna in adiacenza alla parete ovest del predetto portico; - revisione del sistema di emissione con la sostituzione di tutti i radiatori con nuovi in acciaio compatibili con un sistema di generazione a bassa temperatura;

-sostituzione di tutti gli infissi esterni con nuovi in pcv rispondenti alle vigenti norme in materia di risparmio energetico; contestualmente saranno sostituiti gli oscuranti interni con persiane in alluminio; - installazione di una colonnina per la ricarica di auto elettriche.

CILAS SUPERBONUS N. **222/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico- sub 5, presentata il 23/10/2021 con il n. 9122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 233 sub 5.

In particolare, le lavorazioni previste si possono sintetizzare come di seguito descritto: - realizzazione di cappotto isolante dello spessore di 12cm sulle facciate esterne con finitura in tonachino colorato con tinta tenue ed in sintonia con l'ambiente circostante; il cappotto sarà eseguito su tutte le facciate tranne un piccolo tratto a confine con la strada privata lato sud, in modo da non restringere il passaggio; - realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura, su tutte le falde, con relative batterie di accumulo da sistemarsi all'interno del porticato sito al piano seminterrato; - sostituzione del generatore esistente con pompa di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria e revisione dei relativi impianti; l'unità interna sarà installata nel porticato di cui sopra, mentre l'esterna in adiacenza alla parete ovest del predetto portico; - revisione del sistema di emissione con la sostituzione di tutti i radiatori con nuovi in acciaio compatibili con un sistema di generazione a bassa temperatura; -sostituzione di tutti gli infissi esterni con nuovi in pcv rispondenti alle vigenti norme in materia di risparmio energetico; contestualmente saranno sostituiti gli oscuranti interni con persiane in alluminio; - installazione di una colonnina per la ricarica di auto elettriche.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta realizzato un soppalco al piano 1°, non accessibile direttamente ma solo con una scala a pioli amovibile, uso soffitta (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA, da parte di professionista abilitato, presso l'Ufficio Provinciale Territorio di La Spezia (ex Catasto)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 5

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta realizzato un soppalco al piano 1°, non accessibile direttamente ma solo con una scala a pioli amovibile, uso soffitta, e diversa ubicazione della cucina al piano Primo (normativa di riferimento: : Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PUC appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 5

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: codice civile)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, e successive modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN FOLLO VIA ALDO MORO 22 E 22B, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a FOLLO Via Aldo Moro 22 e 22B, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **342,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

VILLA BIFAMILIARE su tre piani, composta al piano Terra da un appartamento di 4 vani ed accessori, formato da ingresso direttamente nel soggiorno, angolo cottura, camera e studio (camera) con disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza mentre al Piano 1°SS da ampia tavernetta, vano scala, bagno, due cantine e porticato. L'altro appartamento di 4 vani e accessori, risulta formato al

piano Terra da ingresso, e tramite scala interna si accede al piano Primo dotato di disimpegno, cucina, soggiorno, camera, studio (Camera) e bagno. Nel fronte e nel retro del fabbricato risultano annesse due corti urbane, comuni ai due appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°ss-T-1°, ha un'altezza interna di variabile, vedi planimetrie catastali. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 233 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 541,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 22, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 19/10/2021 Pratica n. SP0039370 in atti dal 20/10/2021 DIVISIONE (n. 39370.1/2021) - VARIAZIONE del 16/11/2006 Pratica n. SP0137294 in atti dal 16/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI I-origina dal mappale 233 sub 3

Coerenze: ai lai con strada provinciale (Via Aldo Moro), con il mappale 20, con il mappale 233, sub 6 (BCNC) e mappale 900, sotto con il terreno e sopra con il mappale 233 sub 5.

Superficie catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 213 m<sup>2</sup>. \*\*Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

- foglio 8 particella 233 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 338,28 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro 22, piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 19/10/2021 Pratica n. SP0039370 in atti dal 20/10/2021 DIVISIONE (n. 39370.1/2021) - VARIAZIONE del 16/11/2006 Pratica n. SP0137294 in atti dal 16/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI I-origina dal mappale 233 sub 3.

Coerenze: Piano Terra, ai lati con il mappale 233 sub 4 su tre lati e con il mappale 233 sub 6, sotto con il mappale 233 sub 4 e sopra con il mappale 233 sub 5

Superficie Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> - Totale: escluse aree scoperte\*\*: 213 m<sup>2</sup> \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2021.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Bolano, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val di Vara - Castello DORIA MALASPINA, Calice- 5 terre..

#### SERVIZI

asilo nido

nella media

biblioteca

scarso

campo da tennis

nella media

campo da calcio

nella media

centro commerciale

al di sotto della media

centro sportivo

al di sotto della media

cinema

scarso

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa bifamiliare, su tre piani, indipendente su due lati, composta al piano Terra da un appartamento di 4 vani ed accessori, formato da ingresso direttamente nel soggiorno, angolo cottura, camera e studio (camera) con disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza mentre al Piano 1°SS da ampia tavernetta, vano scala, bagno, due cantine, porticato. L'altro appartamento di 4 vani e accessori, formato al piano Terra da ingresso, e tramite scala interna si accede al piano Primo dotato di disimpegno, cucina, soggiorno, camera, studio (camera) e bagno. Nel fronte e nel retro del fabbricato risulta annesse due corti urbane, comuni ai due appartamenti, censita come BCNC (sub 6 del mappale 233). L'immobile è dotato di n° 4 posti auto, due inseriti nella corte urbana lato strada Comunale ed altri due posti auto sono inseriti nella corte sul retro, dotata di accesso carrabile con cancello, tramite diritto di passo sul mappale 900. La corte urbana nel retro, non risulta delimitata, in quanto confina

con terreno (mappale 256) di proprietà dell'esecutata, ma non oggetto di pignoramento. L'immobile risulta di recente restauro, ma costruito prima degli anni '60, ed è ubicato sul fronte strada che collega Follo a Plana Battolla, in zona tranquilla, posizionato, in prima collina, tra la sponda destra del Fiume Vara e la strada Follo-Piano Battolla, in normale stato di uso e manutenzione

La struttura portante del fabbricato risulta in muratura di pietrame, con facciata rivestita da cappotto in pannelli isolanti di polistirene espanso ed intonaco plastico. Il tetto risulta con struttura portante in legno.

Il fabbricato risulta dotato di impianto fotovoltaico da 7,36 KW costituito da 23 pannelli SUN POWER P3 da 320W.

Risulta realizzato, senza autorizzazione edilizia, nell'appartamento al piano 1° (sub 5), un soppalco, non accessibile direttamente ma solo con una scala a pioli, amovibile, uso soffitta/ripostiglio. Inoltre risulta invertita la posizione della cucina con una camera al Piano Primo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta battente realizzati in PVC	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad un'anta battente realizzati in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli in poliuretano espanso rigido da 6 cm. tavolato in legno massello da cm 2,5	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in pannelli in polistirene, il rivestimento è realizzato in intonaco rasato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle cotto. posta nella corte sul retro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in parte intonaco (p.T.) e parte in lavolato di legno (p.1°) e parte in volti di mattoni (p.1°ss)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : aa due ante battenti realizzato in legno tamburato e pvc, gli accessori presenti sono: blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane alla genovese realizzate in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento plastico	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni, cucina realizzato in piastrelle ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in legno massello e parte in piastrelle in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a gas metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: conforme

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme

nella media

*termico*: impianto radiante con alimentazione elettrica i diffusori sono in elementi radianti in alluminio conformità: conforme. Il modello di generatore utilizzato risulta del tipo a pompa di calore, di marca DAIKIN tipo Altherna Integrated R32 con potenza termica massima in riscaldamento di 9,37 kW/h. L'installazione dell'unità esterna risulta in esterno in corrispondenza della parete esterna del porticato lato est, mentre scambiatore e serbatoio accumulo acs sono disposti all'interno del porticato in corrispondenza del medesimo lato.

al di sopra della media

Delle Strutture:

*copertura*: padiglione costruita in legno massello

nella media

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in ferro e muratura c.a.

nella media

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

*strutture verticali*: costruite in muratura pietrame

nella media

*travi*: costruite in cemento armato

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano 1°ss e Terra	222,00	x	100 %	=	222,00
appartamento al piano Terra e Primo	120,00	x	100 %	=	120,00
<b>Totale:</b>	<b>342,00</b>				<b>342,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie catastale commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre

proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.000,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Follo per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Suburbana/PIANA BATTOLLA - TORENCO-----Tipologia prevalente: Ville e Villini, per le superfici residenziali in stato normale mette un importo minimo di € 1.000/mq ed un importo massimo di € 1.500/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del numero dei piani;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici, compreso impianto fotovoltaico;
- della posizione in periferia;
- della condizione di fabbricato di buona costruzione architettonica;
- della dotazione di n° 4 posti auto;
- della dotazione di terreno pertinenziale (corti urbane);
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 342,00 x 1.000,00 = **342.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 342.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 342.000,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei 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 immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

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 Follo, agenzie: La Spezia, Val di Vara e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

#### 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	342,00	0,00	342.000,00	342.000,00
				<b>342.000,00 €</b>	<b>342.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile oggetto di pignoramento, nonostante sia formato da due appartamenti, a parere del CTU, non risulta divisibile comodamente per i seguenti motivi:

- gli impianti tecnici di entrambi gli appartamenti, cioè che servono tutti e due gli appartamenti, (corpo scaldante in acciaio, pompa di calore, serbatoio a.c.s., scambiatore) sono posizionati nel portico al piano Primo Sottotrada (1ss) in consistenza solamente del subalterno 4;

- le centraline, contatori, sistema di accumulo reattivi all'impianto impianto fotovoltaico sono posizionati nella cantina sul retro (verso la strada comunale) posta al piano Primo Sottotrada (1ss) in consistenza solamente del subalterno 4.

- le corti urbane, le uniche porzioni di terreno presenti ed annesse, sono censite in Catasto Urbano come Bene Comune non Censibile (BCNC, subalterno 6 del mappale 233) agli appartamenti (distinti con il sub 4 e 5).

Quindi in conseguenza del fatto che gli impianti termici ed elettrici fotovoltaico in comune, ma posizionati in locali solo in consistenza dell'appartamento al piano Terra e 1ss (sub 4), e che le corti urbane sul davanti e sul retro, risultano censite in catasto Urbano in comune ai due appartamenti come Bene Comune Non Censibile (BCNC, subalterno 6 del mappale 233), il compendio immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 337.500,00**

### 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: **€. 10.125,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 375,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 327.000,00**

data 19/08/2025

il tecnico incaricato  
geom. Fabio Galletto