



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:

Avv. Gianluca Cirillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Pieroni**

CF: PRNLSN58L46E463Q

con studio in LA SPEZIA (SP) Scalinata S. Giorgio, 3

telefono: +390187770347

fax: +390187770347

email: arch.pieroni@alice.it

PEC: alessandra.pieroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2023

# LOTTO 1

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

**A**

Appartamento in La Spezia Via dei Mille n.45, centro storico non pedonale , della superficie commerciale di **164,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è situato al secondo piano di fabbricato signorile di remota costruzione (fine '800/primi del '900), posto nel centro storico non pedonale, prospiciente la Piazza Cavour , nota come Piazza del Mercato , poichè al mattino ivi si svolge il tradizionale mercato alimentare della città. Scale e parti condominiali del fabbricato sono in discrete condizioni manutentive. L'alloggio è composto di : ingresso , cucina, disimpegno, due bagni, soggiorno doppio, zona pranzo con balcone, ulteriore disimpegno , camera doppia con balcone, camera singola, per un totale di mq 162 (oltre balconi mq 164). L'altezza interna è di ml 3,60 , eccetto nei bagni, il cui soffitto è stato ribassato a ml 2,40. L'alloggio è stato oggetto di una ristrutturazione interna di gusto classico una decina di anni orsono e si presenta in buone condizioni manutentive. I locali sono ampi e regolari, ariosi e luminosi.

Identificazione catastale: Nceu della Spezia

- foglio 30 particella 463 sub. 8, sezione urbana u, partita 6129, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 164 mq, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: via dei Mille n.45, piano secondo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita. Coerenze: aria su cortile interno, foglio 30 mappale 466, aria su via dei mille, vano scale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>164,00 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>€. 360.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 349.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 28/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep.10843/8925 di repertorio, iscritta il 02/11/2010 a La Spezia ai nn. rg 9705 /rp 1778 pres. n. 29, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/11/2022 a firma di Ufficiali giudiziari della Spezia ai nn. rep.300/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a La Spezia ai nn. rg11322/rp1595 pres.25 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 46.055,12 oltre spese .

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/11/2022 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. rep. 299/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a La Spezia ai nn. rg11320 rp 1593 pres.23 del 29/12/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 53.228,00.

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/11/2022 a firma di Tribunale della spezia ai nn. rep.295/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 ai nn. rg11321 rp 1594 pres. 24 del 29/12/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 8.711,93 oltre spese .

La formalità è riferita ad intero lotto

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

pignoramento del 16/05/2023 a firma di Ufficiali giudiziari della Spezia ai nn. rep 167 di repertorio, trascritto il 14/06/2023 a La Spezia ai nn. rg 4972/ rp 4031 pres.n.60, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita ad intero lotto

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:

I dati relativi ai millesimi condominiali , alle spese condominiali e alle informazioni su eventuali problematiche del fabbricato in cui è inserito il bene periziato, non sono disponibili alla data della perizia, per chiusura estiva dello studio dell'amministratore che produrrà la documentazione richiesta al suo rientro .Il Ctu provvederà ad integrare a perizia .

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per meglio chiarire le provenienze :

[redacted] atto del Pubblico ufficiale R.Ridella sede di Genova rep. 23185 registrato al n. [redacted] voltura n. 1712.1/1988 in atti dal 14/12/1991 entra nella disponibilità del bene [redacted] ( la visura storica riporta "Diritto da verificare ") .

[redacted] decede il 25/03/1990 lasciando la quota di 1/2 dell'immobile individuato al Ncen della Spezia foglio [redacted] sub 8 ai figli [redacted] proprietà di 1/6, [redacted] proprietà di 1/6 . La successione è trascritta in data 11/05/1991 pres.n. 31 rg 1645 [redacted]

1- Con Atto del Notaio F.Ceroni del 11/12/1990 , trascritto alla Spezia il 05/01/1991 rg 163 rp135 , [redacted] effettua Donazione della sua quota di 1/2 dell' immobile individuato al Ncen della Spezia foglio [redacted] sub 8 ai signori [redacted] nuda proprietà 5/18, [redacted] nuda proprietà 2/18, [redacted] nuda proprietà [redacted] tenendo per sé 9/18 di nuda proprietà [redacted]

-Con atto del Notato Calabrese De Feo "Donazione Accettata " rep. 33064 trascritto alla Spezia il 07/06/1995 rg 3698 rp [redacted] [redacted] alla signora [redacted] 1/4 (per un totale di 3/4) , essendo [redacted] a proprietà [redacted] proprietà di 1/4 e l'usufrutto di 1/4 [redacted]

-Con successione di [redacted] 1/2007 volume 1099 n.8 [redacted] [redacted] l'immobile viene attribuito per 1/6 [redacted] per 1/6 [redacted] Atto [redacted] 300 rp 2574 pres.8 del 13/05/20 [redacted]

-In data [redacted] rg 9704 rp 6692 è stata trascritta [redacted] eredità con [redacted] 4 a favore [redacted] quota di 1/6 , [redacted] quota di 1/6 , [redacted] deceduta il [redacted]

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 , in forza di Compravendita in regime di separazione dei beni , con atto stipulato il 28/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep.10842/8924 di repertorio, trascritto il 02/11/2010 alla Spezia ai nn. rg 9703 rp 6691 pres.27 .

Il titolo è riferito ad intero lotto

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di diritto di usufrutto per la quota di 1/2, in forza di Stralcio divisionale (dal 11/12/1990

fino al 31/05/1995), con atto stipulato il 11/12/1990 a firma di Notaio F.Ceroni ai nn. rep.70954 di repertorio, registrato il 28/12/1990 a La Spezia ai nn. 2956.

Voltura n. 702.5/1991 in atti dal 03/02/1995

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 quota di proprietà , in forza di Stralcio Divisionale (dal 11/12/1990 fino al 31/05/1995), con atto stipulato il 11/12/1990 a firma di Notaio F.Ceroni ai nn. rep.70954 di repertorio, registrato il 28/12/1990 a La Spezia ai nn. 2956.

Voltura n. 702.5/1991 in atti dal 16/12/1991

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà , in forza di Stralcio divisionale (dal 11/12/1990 fino al 31/05/1995), con atto stipulato il 11/12/1990 a firma di Notaio F.Ceroni ai nn. rep.70954 di repertorio, registrato il 28/12/1990 a La Spezia ai nn. 2956.

Voltura n. 702.5/1991 in atti dal 03/02/1995

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

per la quota di 1/4 di usufrutto , in forza di Donazione Accettata (dal 31/05/1995 fino al 02/11/2004), con atto stipulato il 31/05/1995 a firma di Notaio Calabrese De Feo ai nn. rep.33064 di repertorio, trascritto il 16/01/1998 a La Spezia ai nn. 2851.1/1995.

Intestazione parziale , diritto da verificare

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà , in forza di Riunione di usufrutto da [REDACTED] (dal 02/11/2004 fino al 30/10/2007), trascritto il 07/06/1995 a La Spezia ai nn. rg 3698 rp 2851.

Riunione di Usufrutto - Voltura n. 1752.1/2005 Pratica n. Sp0018916 in atti dal 02/03/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 02/11/2004 fino al 30/10/2007).

Riunione di Usufrutto - Voltura n. 1752.1/2005 Pratica n. Sp0018916 in atti dal 02/03/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria [REDACTED] (dal 30/10/2007 fino al 28/10/2010), registrato il 26/11/2007 a La Spezia ai nn. Vol. [REDACTED], trascritto il 15/05/2008 a La Spezia ai nn. rg 3800 rp 2594.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/6.

Voltura n.9013 .1/2009 pratica n. SP 0201619

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria [REDACTED] (dal 30/10/2007 fino al 28/10/2010), registrato il 26/11/2007 a La Spezia ai nn. Vol. [REDACTED], trascritto il 15/05/2008 a La Spezia ai nn. rg 3800 rp 2594.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/6.

Voltura n.9013 .1/2009 pratica n. SP 0201619

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria [REDACTED] (dal 30/10/2007 fino al 28/10/2010), registrato il 26/11/2007 a La Spezia ai nn. Vol. 1099 n.8, trascritto il 15/05/2008 a La Spezia ai nn. rg 3800 rp 2594.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/6.

Voltura n.9013 .1/2009 pratica n. SP 0201619

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di Successione testamentaria di [REDACTED] (dal 30/10/2007 fino al 28/10/2010), registrato il 26/11/2007 a La Spezia ai nn. Vol. 1099 n.8, trascritto il 15/05/2008 a La Spezia ai nn. rg 3800 rp 2594.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/6.

Voltura n.9013 .1/2009 pratica n. SP 0201619

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne N. **prot. 85038**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne posizione parete di divisione bagni , presentata il 31/08/2010.

Il titolo è riferito ad intero lotto .

Comunicazione di Avvio di Attività N. **113029**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 18/11/2010 con il n. 113029 di protocollo.

Il titolo è riferito ad intero lotto .

Fine lavori protocollo 12485 del 09/02/2012

Art.28 legge 10/91 impianto termico N. **38254**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di impianto termico , presentata il 26/04/2011.

Il titolo è riferito ad intero lotto

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Puc della Spezia vigente, in forza di delibera marzo 2002: L'immobile ricade in zona centro storico non pedonale . Norme tecniche di attuazione ed indici:

PIANO URBANISTICO COMUNALE Zona: Art.12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Città ortogonale ottocentesca (100.0% - mq 426.0) Organismi territoriali elementari: Centro Storico (100.0% - mq 426.0) Modalità operative per edificio: Edificio con classificazione A2

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO Assetto insediativo: SU - Struttura Urbana Qualificata (100.0% - mq 426.0)

VINCOLI SOVRAORDINATI Perimetro urbano: Perimetro Urbano - Centro (100.0% - mq 426.0) Bacini: Bacino idrograficoi - CANALE LAGORA (100.0% - mq 426.0) Fasce inondabilità: Aree inondabili con tempo di ritorno di 50 anni (100.0% - mq 426.0) Fasce inondabilità 2022: Aree inondabili con tempo di ritorno di 50 anni (100.0% - mq 426.0) Pericolosità idraulica: Rischio idraulico molto elevato (100.0% - mq 426.0)

DESTINAZIONE GEOLOGICA Zona: classe c1 (100.0% - mq 426.0) . Il titolo è riferito all' intero lotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato [REDACTED] attestazione energetica (APE). Il certificato n. 15400 del 30/08/2010, [REDACTED] nell'atto di acquisto , risulta scaduto.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento presenta una quinta di divisione tra ingresso e zona pranzo , costituita da un pannello in cartongesso fissato a pavimento , in altezza circa 220, probabilmente non rappresentato in planimetria catastale poichè assimilabile ad una componente di arredamento facilmente removibile

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(Normativa di riferimento: norme tecniche di attuazione puc)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto.

L'appartamento presenta una quinta di divisione tra ingresso e zona pranzo , non rappresentato in planimetria catastale , costituita da un pannello in cartongesso fissato a pavimento , in altezza circa

220, facilmente rimovibile e assimilabile ad una componente di arredamento.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto.

Non è stato presentato dalla proprietà il certificato energetico

BENI IN LA SPEZIA VIA DEI MILLE 45, QUARTIERE CENTRO STORICO NON  
PEDONALE

## APPARTAMENTO

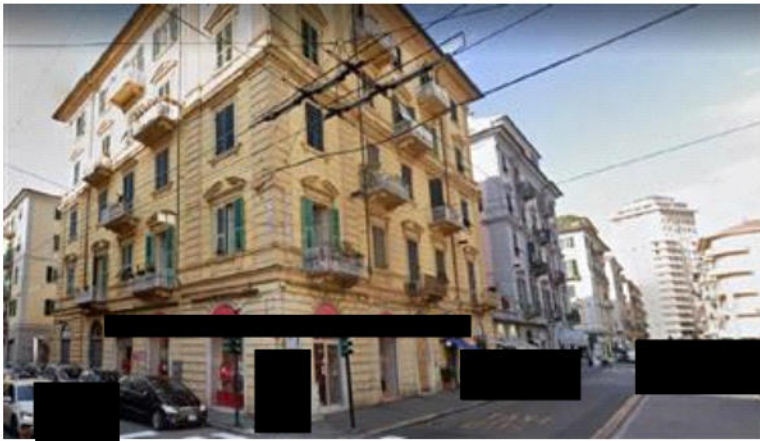
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in La Spezia Via dei Mille n.45, centro storico non pedonale , della superficie commerciale di **164,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

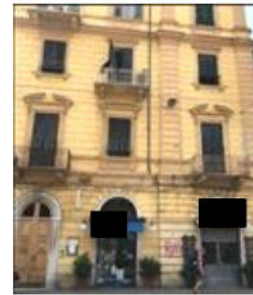
L'appartamento è situato al secondo piano di fabbricato signorile di remota costruzione (fine '800/primi del '900), posto nel centro storico non pedonale, prospiciente la Piazza Cavour , nota come Piazza del Mercato , poichè al mattino ivi si svolge il tradizionale mercato alimentare della città. Scale e parti condominiali del fabbricato sono in discrete condizioni manutentive. L'alloggio è composto di : ingresso , cucina, disimpegno, due bagni, soggiorno doppio, zona pranzo con balcone, ulteriore disimpegno , camera doppia con balcone, camera singola, per un totale di mq 162 (oltre balconi mq 164). L'altezza interna è di ml 3,60 , eccetto nei bagni, il cui soffitto è stato ribassato a ml 2,40. L'alloggio è stato oggetto di una ristrutturazione interna di gusto classico una decina di anni orsono e si presenta in buone condizioni manutentive. I locali sono ampi e regolari, ariosi e luminosi.

Identificazione catastale: Nceu della Spezia

- foglio 30 particella 463 sub. 8, sezione urbana u, partita 6129, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 164 mq, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: via dei Mille n.45, piano secondo , intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da Compravendita.  
Coerenze: aria su cortile interno, foglio 30 mappale 466, aria su via dei mille, vano scale



via dei mille



il fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro storico, in un'area mista residenziale/commerciale; i più importanti centri limitrofi, di grande interesse turistico, sono le Cinque terre, Lerici, Portovenere. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile si trova, in prossimità di Piazza Cavour dove si svolge il mercato alimentare. Dalla zona si raggiunge facilmente la ferrovia per le Cinque terre e la viabilità che porta nelle località turistiche di Lerici.



SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

palestra

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1 Km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante raccordo autostradale di Via Carducci a circa 4 KM

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della ★★☆☆☆☆

	media	
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è inserito il bene ha struttura in muratura e tetto a falde con copertura in tegole marsigliesi. Le facciate sono scandite da bugnato intonacato e tinteggiato ed arricchite da sobria decorazione costituita da marcapiani, timpani sulle finestre, lesene sugli angoli, cornicione con rilievi materici ed un portone di ingresso rifinito da archi concentrici in marmo. L'insieme delle facciate versa in condizioni manutentive accettabili, eccetto il lato sul cortile; circa le condizioni manutentive del tetto, la proprietà riferisce di non avere notizia di problematiche attuali. L'androne di ingresso, voltato, presenta soffitti decorati e pavimentazione in marmo bianco con intarsi di marmo grigio scuro. Sulla parte più interna del vano di ingresso è posizionato l'ascensore, di tipologia non recente. Le scale, ampie e luminose, sono dotate di gradini di marmo. I pianerottoli sono anch'essi in marmo bianco con una riquadratura in marmo scuro. Il caposcala blindato dell'appartamento immette in un ampio ingresso, dove una quinta in cartongesso, rifinita in stucco spatolato rosso Siena scandisce le tre zone dell'alloggio, cioè zona servizi e cucina, zona soggiorno e pranzo, zona notte. La zona servizi, affacciata sul lato cortile interno, è costituita da un disimpegno dotato di armadio a muro, due bagni ed una cucina abitabile. La zona giorno è rappresentata da un ampio salone rettangolare con tre finestre e da una zona pranzo, schermata dalla quinta in cartongesso e dotata di balcone con affaccio sulla piazza Cavour. La zona notte è costituita di un disimpegno con armadio a muro, di una camera doppia con balcone e di una camera singola. Le pareti dei locali sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco antico; una cornice in gesso le separa le pareti dai soffitti bianchi. Le pavimentazioni sono in listelli di legno posati in diagonale con bindello in legno scuro in tutti i locali, eccetto cucina e bagni. La cucina è pavimentata di piastrelle ceramiche 20x20, a scacchi bianchi e neri ed è di materiale lapideo nero il rivestimento tra basi e pensili dei mobili componibili. I bagni hanno entrambi la stessa distribuzione e sono dotati entrambi di quattro elementi, tra cui una doccia larga quanto i locali stessi. Entrambi i servizi sono rivestiti di materiale marmoreo: nel primo bagno sulle tonalità del beige (presumibilmente travertino) e di marmo rosso Carrara, nel secondo bagno nelle tonalità del marmo bianco corrente e di una pietra compatta di colore grigio scuro. Le porte interne, a doppia anta nei vani principali, sono dell'epoca di costruzione e risultano verniciate di bianco semilucido; le finestre sempre dell'epoca di costruzione e in condizioni manutentive mediocri, sono dotate di doppio vetro. In sala da pranzo ed in soggiorno sono state messe in opera, al posto degli scuri, vetrate legate a piombo, di gusto liberty. Le persiane sono in alluminio elettrocolorato. Per quanto riguarda l'impiantistica, l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia Immergas posizionata in cucina e di termosifoni in parte in ghisa, in parte di produzione attuale. L'impianto elettrico appare a norma ad esame visivo, e la proprietà afferma di essere in possesso della certificazione, che comunque non viene esibita in corso di sopralluogo. L'alloggio è dotato di sistema di allarme. Gli impianti idraulici di cucina e bagni sono sotto traccia e risalgono all'epoca dell'ultima ristrutturazione. Esiste collegamento del fabbricato a pubblica fognatura. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono buone, essendo stato l'immobile oggetto di una ristrutturazione risalente ad una decina di anni fa.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre anta doppia realizzati in legno e doppio vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte ad anta doppia realizzati in legno verniciato a pennello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi non sono state fornite informazioni sull'esistenza o non esistenza di coibentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in listelli di legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portone a due ante realizzato in legno con blindatura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a doppia anta realizzate in alluminio elettrocolorato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in gradini di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 15400 ( Certificato Scaduto ) registrata in data 30/08/2010

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	164,00	x	100 %	=	164,00
<b>Totale:</b>	<b>164,00</b>				<b>164,00</b>



Planimetria attuale : in rosso la quinta di divisione ingresso/pranzo



la quinta di divisione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà ovviamente conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. L'incertezza del momento geopolitico non favorisce gli investimenti di alcun tipo, nonostante, nella teoria, l'inflazione alta dovrebbe ingenerare interesse per il mercato immobiliare. In realtà il costo dei mutui non incentiva gli acquisti. I prezzi risultano ancora bassi nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente soltanto nelle grandi città.

Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato.

Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe).

La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Si segnala la difficoltà di individuare beni analoghi per la scarsità di immobili compravenduti nell'ultimo anno, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Quanto alle caratteristiche del bene, l'appartamento è inserito in contesto centrale, con affaccio sulla piazza dove nelle mattinate lavorative si svolge il tradizionale mercato alimentare. Le condizioni manutentive dell'alloggio e del contesto edilizio in cui è inserito sono buone. L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. Le quotazioni Omi di La Spezia, località, per il secondo semestre del 2021, per zona B4 centrale /centro storico, Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale, riportano i seguenti valori: Abitazioni signorili €/mq 2.200,00/ 3.300,00 - Abitazioni economiche €/mq 1.500,00/ 2.200,00. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari della Spezia

Nella valutazione si terranno in considerazione i seguenti fattori: 1. posizione dell'immobile, 2. accesso all'immobile e possibilità di transito di 3. vicinanza di parcheggio pubblico; 4. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione 5. di contro si terrà conto anche della minor appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie.

L'appartamento si trova in zona centrale, in contesto movimentato e vitale, poichè con affaccio sulla piazza del mercato. Il traffico nella zona è ovviamente costante ed i parcheggi sono scarsi: tali fattori naturalmente non depongono a favore dell'immobile. Via dei mille delimita a Nord Piazza Cavour e collega Viale Amendola a Via Prione, facendo parte del tessuto ortogonale creato con l'intervento urbanistico ottocentesco successivo alla costruzione dell'Arsenale militare. Gli anni di costruzione del fabbricato di Via dei Mille si individuano pertanto tra la fine dell'800 ed i primi del '900. Le condizioni manutentive delle parti condominiali dell'edificio sono discrete. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono buone, risalendo l'ultima ristrutturazione al 2012. L'appartamento è arioso e luminoso. Di contro l'alloggio è penalizzato dal taglio della ristrutturazione molto tradizionale, da una distribuzione dei locali che ha previsto la zona notte distante dai servizi igienici e da finiture che potrebbero non essere in linea con le esigenze/gusti attuali, data la crescente aspirazione ad una casa performante e green.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,00	x	2.200,00	=	<b>360.800,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 360.800,00</b>
--	---------------------

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 360.800,00**

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

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà ovviamente conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda, sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. L'incertezza del momento geopolitico non favorisce gli investimenti di alcun tipo, nonostante, nella teoria, l'inflazione alta dovrebbe ingenerare interesse per il mercato immobiliare; in realtà il costo dei mutui non incentiva gli acquisti. I prezzi risultano ancora bassi nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente soltanto nelle grandi città.

Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato.

Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe).

La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Si segnala la difficoltà di individuare beni analoghi per la scarsità di immobili compravenduti nell'ultimo anno, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Quanto alle caratteristiche del bene, l'appartamento è inserito in contesto centrale, con affaccio su una piazza molto frequentata. Le condizioni manutentive sono: discrete per le parti condominiali, buone per l'alloggio. L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. Le quotazioni Omi di La Spezia, centro storico, zona B4, per il secondo semestre del 2021 per abitazioni di tipo civile si attestano tra €/mq 2.200,00 fino a €/mq 3.300,00. Va considerato che il centro storico comprende diverse zone con caratteristiche diverse (zona via Chiodo e Via Mazzini con affacci sul mare, zone pedonalizzate e zone di edilizia minore) per ciascuna delle quali le valutazioni degli immobili variano notevolmente. Nel caso in esame, pur appartenendo alla categoria catastale A/2 e pur possedendo le caratteristiche descritte nell'elaborato peritale, il bene è posto in contesto medio, e pertanto la valutazione si attesta nel range inferiore.

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 Comune di La Spezia, agenzie: locali

### 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	appartamento	164,00	0,00	360.800,00	360.800,00
				<b>360.800,00 €</b>	<b>360.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.800,00**

**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: **€. 10.824,00**

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: **€. 76,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 349.900,00**

data 31/07/2023

il tecnico incaricato  
Alessandra Pieroni