



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Sella S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA T.LOTTINI

CUSTODE:

AVV. A.PAGANINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2023

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 60/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CARRODANO Via Aldo Moro 46, frazione Mattarrana, della superficie commerciale di **169,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito di un Fabbricato d'epoca in pietra, necessitante di ristrutturazione, sito in Via Aldo Moro 46 , località Mattarrana , Comune di Carrodano (Sp). Utilizzato come abitazione monofamiliare è costituito dalle seguenti unità immobiliari, collegate mediante scala interna :

1) Unità immobiliare ad uso residenziale al Nceu di Carrodano, Foglio 6 particella 195 sub 1 A/4 classe 3 vani 5,5 superficie catastale 110 mq (escluse aree scoperte mq 101) piano terra e primo Rc € 267,02, Via A. Moro n.46 , così composta : al piano terra quattro cantine di cui tre con accesso dal portone comune, una con accesso dal terreno retrostante (di altra proprietà) ; al piano primo soggiorno , cucina sopraelevata di 4 gradini dal livello del soggiorno , due camere con accesso dal soggiorno. Il subalterno 3 costituisce il bagno, con accesso dalla cucina . Una scala esterna dal terreno circostante (di proprietà di terzi) conduce alla terrazza della cucina.

2) Unità immobiliare ad uso residenziale al Nceu di Carrodano Foglio 6 particella 195 sub 2 A/4 classe 3 vani 4,5 superficie catastale 78 mq piano terra e secondo Rc € 2218,46 , Via A.Moro n.46, così composta : al piano terra due cantine con ingresso da via Aldo Moro ed ulteriore cantina nel sottoscala del piano terra ; al piano primo cantina (con all'interno wc e lavello) con accesso dal ballatoio del vano scala, 2 camere, due vani sottotetto con destinazione "soffitta " comunicanti con ulteriore soffitta, terrazzo su via Moro con accesso dal pianerottolo della scala interna.

3) Unità immobiliare ad uso residenziale al Nceu di Carrodano Foglio 6 particella 195 sub 3 A/4 classe 3 vani 1 piano primo , superficie catastale 3 mq Rc € 48,55 , Via A. Moro n.46 , costituita da un servizio igienico con accesso dalla cucina del sub 1.

Nel tempo sono stati effettuati sul fabbricato interventi di manutenzione al tetto ed alla facciata su via Aldo Moro. Parte delle finestre e delle persiane risultano di recente sostituzione. Gli interni conservano elementi architettonici interessanti, come le travi in legno dei solai e le piastrelle in cotto di parte dei pavimenti.

Le unità immobiliari subalterno 1 e subalterno 2 sono collegate da scala interna. Il subalterno 3, come si è già riferito, costituisce il servizio igienico con accesso dalla cucina del subalterno 1.

Va segnalato che il terreno che perimetra il fabbricato sui lati interni appartiene ad altra ditta: l'accesso alle cantine del subalterno 1 e alla scala che conduce alla terrazza del piano primo avviene da tale appezzamento, senza che sia costituita servitù di passaggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo e secondo, è dotata di scala interna ed un'altezza interna variabile da locale a locale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 195 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: via Aldo Moro n.46, piano: terra e primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di porzione di U.I. n. 8093.1/2005
Coerenze: Piano terra : Via A.Moro, cantine sub 2 , mappale 196 , terrapieno, mappale 58, mappale 69, mappale 194 Piano primo : vano scala comune, sub 2, sub 3 , mapp. 194, sopra sub 2



- foglio 6 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,27 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n.46, piano: Terra e Secondo , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: piano terra : vano scale , mappale 196 , sub 1 , mappale 69 (ora 1042), mappale 194, via A.Moro piano primo: mappale 196 , sub 1, vano scale piano secondo : mappale 196, asotto sub 1, aria su mapp 1042, mappale 194, aria su via A. Moro
- foglio 6 particella 195 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n.46, piano: Primo , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati subalterno 1 , aria su mappale 1042

L'intero edificio sviluppa 3 piani, tutti fuori terra, le cantine sono parzialmente contro monte. L'immobile risale almeno al 1800, probabilmente anche ad epoche anteriori ed è stato oggetto di interventi di manutenzione della facciata principale e del tetto nell'ultimo ventennio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.758,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.700,00
Data della valutazione:	21/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso del 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 27/10/2020 a firma di Notaio M. Chiabrera in Genova ai nn. rep.



lasciando a succederle per legge il n. [REDACTED]

[REDACTED] unita) con

-Con atto del Notaio Massimo Chiabrera in Chiavari rep.10225/7950 trascritto alla Spezia il 26 ottobre 2020 ai nn. 5659/7464 [REDACTED] quota di 1/4 dell'immobile (sub 1) dal signor Fabio Gagliardi [REDACTED]

-Con atto del Notaio Massimo Chiabrera in Chiavari rep.10244/7966 del 27 ottobre 2020, trascritto alla Spezia ai nn. 8012/6097 dell' 11 novembre 2020 l'esecutato acquisisce il subalterno 1.

Subalterni 2 e 3 :

-Con atto del Notaio G.C.Federici in La Spezia, trascritto in La Spezia il 23 settembre 1985 ai nn. [REDACTED]

-Successione di sopracitata (Dichiarazione di Successione trascritta alla Spezia il giorno 11 gennaio 2010 ai nn.129/88)

-Con atto del Notaio Massimo Chiabrera in Chiavari rep.10225/7950, trascritto alla Spezia 26 ottobre 2020 ai nn. 5659/7464 [REDACTED] comprava la quota di 1/2 di detti immobili (sub 2 e sub 3) da Fabio Gagliardi

-Con atto del Notaio Massimo Chiabrera in Chiavari rep.10244/7966 del 27 ottobre 2020, trascritto alla Spezia ai nn. 8012/6097 del giorno 11 novembre 2020 l'esecutato acquisisce i subalterni 2 e 3 .

Si precisa che da ispezione presso il Servizio di Pubblicità immobiliare - Direzione provinciale di La Spezia n.Sp 12087/3 del 08/03/2023 , non risulta effettuata da parte degli eredi , la trascrizione di "Accettazione di eredità" a seguito di Dichiarazione di successione di [REDACTED]

[REDACTED] e di successione di [REDACTED], nata a Carrodano in data 01/05/1921, deceduta il 13/08/1993

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di Compravendita [REDACTED], atto stipulato il 27/10/2020 a firma di Notaio Massimo Chiabrera in Genova ai nn. rep.10244/7966 e trascritto il 17/03/2023 a La Spezia ai nn. rg 8012 rp 6097.

Il titolo è riferito ad intero lotto; quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

[REDACTED] .rg 2555 rp 2109.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/4 della originaria consistenza dell'immobile

*** DATO OSCURATO ***

[REDACTED] originaria consistenza dell'immobile, in forza di [REDACTED] con atto stipulato il 20/09/1978 a [REDACTED]



firma di Notaio C.Acerbi in Levanto , trascritto il 03/10/1978 a La Spezia ai nn. rg 4106 rp 3522. Il titolo è riferito solamente a quota di 1/4 originaria consistenza dell'immobile

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di originaria consistenza dell'immobile, in forza di Compr

firma di Notaio C.A.Federici ai nn. rep. 30113 di repertorio, trascritto il 23/09/1985 a La Spezia ai nn. 4189/3358.

Il titolo è riferito solamente ad originaria consistenza degli immobili subalterni 2 e 3

*** DATO OSCURATO ***

ria consistenza dell'immobile, in forza di Denuncia di Successione di 1993, registrato il 03/01/1996 presso Ufficio del Registro La Spezia ai .rep.77801, trascritto il 31/08/1996 alla Spezia ai nn. rg 4807 rp 3553.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della originaria consistenza del fabbricato

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successi

lato il
600/9,

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/4 , l'altra quota [redacted] tro nipote della deceduta

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4 , in forza di Denuncia di Successio [redacted]
31/10/2008, proprietaria di quota di 1/2 (dal 31/10/2008 [redacted] , registrato il 22/10/2009
presso Ufficio del Registro di Genova 2 ai nn. rep 42/600/9, trascritto il 11/01/2010 a La Spezia ai nn.
rg 129 rp 88.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/4 , l'altra quota di 1/4 al nip [redacted]

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4 subalterni 1, 2 e 3 , in forza di Compra [redacted] 1/10/2020
fino al 26/10/2020), con atto stipulato il 21/10/2020 a firm [redacted] in Genova ai nn.
rep 10225/7950, trascritto il 26/10/2020 a La Spezia ai nn. 7464 /5659.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/4 dei subalterni 2 e 3, in regime di separazione di beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria **N. pratica 339**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione manto di copertura , sostituzione canale di gronda
e pluviali, presentata il 23/05/1994 con il n. prot.1955 cat.10.9 di protocollo, rilasciata il 30/06/1994.
Il titolo è riferito ad intero lotto



Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria **N. pratica 327**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento e coloritura facciata su via A.Moro, presentata il 22/03/1995, rilasciata il 31/03/1995 con il n. protocollo 1014 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Puc adottato adottato, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale del 29/12/2018 , ai sensi articoli 38 bis e 39 capo II della L.R.04/09/1997 e ss.mm., l'immobile ricade in zona centro storico di Mattarana. Norme tecniche di attuazione ed indici: CE-TSU -1 Localizzazione territoriale dell'Ambito: Mattarana Descrizione sintetica: L'ambito, corrispondente al regime NI-CO di PTCP, riferito al nucleo storico del maggiore centro abitato del territorio, si è sviluppato linearmente lungo la direttrice di crinale e la viabilità principale costituita dall'Aurelia, in quanto antica stazione di posta lungo il collegamento con Genova. Sul limitare nord est si trova la Chiesa parrocchiale con annesso l'Oratorio di San Giovanni Battista. Il patrimonio edilizio esistente presenta un buono stato di conservazione (oggetto di P.O.I. nel 2004), con limitati casi di immobili in attesa di interventi conservativi, la rete infrastrutturale e dei servizi è discreta. Superficie territoriale dell'Ambito: ha 33,67 Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0.40mq SU/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 1Si richiamano le Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC e la relativa cartografia. CE-TSU-1, MATTARANA: CARTA DELLA SUSCETTIVITA AL DISSESTO 8B - MOPS 6B (Rif. Norme Geologiche: artt. 19-22, art 25 (minime parti) e art.12)2 - Vincoli e servizi operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale: No Paesaggistico, presenti alcuni edifici con vincolo monumentale Piano di Bacino : SI ZSC: NO Rispetto Cimiteriale: NO Rispetto Strada Statale : SI Rispetto Autostradale : NO Rispetto Elettrodotto : NO Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO Vincolo idrogeologico: SI . Il titolo è riferito solamente al intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il bene pignorato corrisponde con i dati riportati nel pignoramento. L'intestazione catastale corrisponde con lo stato delle trascrizioni.

La scrivente, in data 02/11/2022, depositava a mezzo PEC dettagliata istanza di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Carrodano , al fine di reperire eventuali titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione. L'Ufficio preposto rilasciava dichiarazione mail del 06/12/2022.

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione messa a disposizione dall'Archivio edilizio, nonché sulla base delle informazioni desunte dalle dichiarazioni contenute nei rogiti notarili e dall'ultima planimetria in atti (19/08/2005) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio della Spezia, fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune stesso e fatte salve eventuali modifiche intercorse rispetto alle condizioni accertate alla data della perizia.

In particolare, si precisa che l'unità oggetto di indagine fa parte di edificio di remota edificazione, comunque antecedente all'entrata in vigore delle Legge quadro dell'urbanistica n.1150 del 17/08/1942 e che non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le altezze dei locali abitativi del subalterno 2 non corrispondono ai parametri previsti dalla normativa attuale. I regolamenti edilizi non consentono l'accesso diretto dalla cucina del locale bagno (subalterno 3). Gli impianti sono obsoleti e non essendo disponibile il proprietario non è stato possibile verificarne la certificazione, di cui probabilmente sono privi, data la vetustà (normativa di riferimento: regolamento edilizio). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ristrutturazione e messa a norma dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- gli oneri di regolarizzazione edilizia coincidono con i costi di ristrutturazione

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi di lavori di ristrutturazione

Questa situazione è riferita ad intero lotto.

Necessità di ristrutturazione. L'abitabilità è "storica".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali non sono stati rappresentati i tratteggi degli accessi delle cantine sul fronte interno. In effetti il terreno circostante l'immobile non rientra nella proprietà dell'esecutato ed è rimasto ai precedenti proprietari, pertanto gli accessi delle cantine e della scala che porta alla terrazza del primo piano insistono su terreno di terzi. La mancata rappresentazione in planimetria potrebbe essere un errore grafico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica Docfa subalterni 1, 2, 3: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente alle planimetrie del subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 3.

I costi tecnici per la regolarizzazione sono del tutto indicativi dipendendo dalla discrezionalità del professionista

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale bagno (sub 3) con accesso diretto dalla cucina; statica dei solai da verificare; tetto privo di coibentazione: l'immobile necessita di completa ristrutturazione interna e di rifacimento delle facciate sui fronti interni (normativa di riferimento: norme tecniche di attuazione del Puc).

Le irregolarità urbanistiche non riguardano la consistenza del fabbricato, che risulta di remota costruzione, ma riguardano invece le condizioni manutentive, che non sono in linea con le normative urbanistiche e con il regolamento edilizio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Intervento di ristrutturazione minima dell'immobile, costi del tutto indicativi, valutabili con precisione soltanto mediante computo metrico in base a progetto esecutivo: €70.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi di lavori

Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CARRODANO VIA ALDO MORO 46, FRAZIONE MATTARRANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARRODANO Via Aldo Moro 46, frazione Mattarrana, della superficie commerciale di **169,08 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito di un Fabbricato d'epoca in pietra, necessitante di ristrutturazione, sito in Via Aldo Moro 46 , località Mattarrana , Comune di Carrodano (Sp). Utilizzato come abitazione monofamiliare è costituito dalle seguenti unità immobiliari, collegate mediante scala interna :

1) Unità immobiliare ad uso residenziale al Nceu di Carrodano, Foglio 6 particella 195 sub 1 A/4 classe 3 vani 5,5 superficie catastale 110 mq (escluse aree scoperte mq 101) piano terra e primo Rc € 267,02, Via A. Moro n.46 , così composta : al piano terra quattro cantine di cui tre con accesso dal portone comune, una con accesso dal terreno retrostante (di altra proprietà); al piano primo soggiorno , cucina sopraelevata di 4 gradini dal livello del soggiorno , due camere con accesso dal soggiorno. Il subalterno 3 costituisce il bagno, con accesso dalla cucina . Una scala esterna dal terreno circostante (di proprietà di terzi) conduce alla terrazza della cucina.

2) Unità immobiliare ad uso residenziale al Nceu di Carrodano Foglio 6 particella 195 sub 2 A/4 classe 3 vani 4,5 superficie catastale 78 mq piano terra e secondo Rc € 2218,46 , Via A.Moro n.46, così composta : al piano terra due cantine con ingresso da via Aldo Moro ed ulteriore cantina nel sottoscala del piano terra ; al piano primo cantina (con all'interno wc e lavello) con accesso dal ballatoio del vano scala, 2 camere, due vani sottotetto con destinazione "soffitta " comunicanti con ulteriore soffitta, terrazzo su via Moro con accesso dal pianerottolo della scala interna.

3) Unità immobiliare ad uso residenziale al Nceu di Carrodano Foglio 6 particella 195 sub 3 A/4 classe 3 vani 1 piano primo , superficie catastale 3 mq Rc € 48,55 , Via A. Moro n.46 , costituita da un servizio igienico con accesso dalla cucina del sub 1.

Nel tempo sono stati effettuati sul fabbricato interventi di manutenzione al tetto ed alla facciata su via Aldo Moro. Parte delle finestre e delle persiane risultano di recente sostituzione. Gli interni conservano elementi architettonici interessanti, come le travi in legno dei solai e le piastrelle in cotto di parte dei pavimenti.

Le unità immobiliari subalterno 1 e subalterno 2 sono collegate da scala interna. Il subalterno 3, come si è già riferito, costituisce il servizio igienico con accesso dalla cucina del subalterno 1.

Va segnalato che il terreno che perimetra il fabbricato sui lati interni appartiene ad altra ditta: l'accesso alle cantine del subalterno 1 e alla scala che conduce alla terrazza del piano primo avviene da tale appezzamento, senza che sia costituita servitù di passaggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo e secondo, è dotata di scala interna ed un'altezza interna variabile da locale a locale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 195 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: via Aldo Moro n.46, piano: terra e primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di porzione di U.I. n. 8093.1/2005
Coerenze: Piano terra : Via A.Moro, cantine sub 2 , mappale 196 , terrapieno, mappale 58, mappale 69, mappale 194 Piano primo : vano scala comune, sub 2, sub 3 , mapp. 194, sopra sub 2
- foglio 6 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,27 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n.46, piano: Terra e Secondo , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: piano terra : vano scale , mappale 196 , sub 1 , mappale 69 (ora 1042), mappale 194,



via A.Moro piano primo: mappale 196 , sub 1, vano scale piano secondo : mappale 196, asotto sub 1, aria su mapp 1042, mappale 194, aria su via A. Moro

- foglio 6 particella 195 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n.46, piano: Primo , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati subalterno 1 , aria su mappale 1042

L'intero edificio sviluppa 3 piani, tutti fuori terra, le cantine sono parzialmente contro monte. L'immobile risale almeno al 1800, probabilmente anche ad epoche anteriori ed è stato oggetto di interventi di manutenzione della facciata principale e del tetto nell'ultimo ventennio.



Prospetto su via A.Moro , ingresso al fabbricato



Prospetto lungo via A.Moro. Sono visibili gli accessi delle cantine facenti parte del subalterno 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro storico, in area prevalentemente residenziale, limitrofa a zona agricola. I più importanti centri limitrofi sono Levanto , Brugnato e le Cinque terre. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale); lungo la viabilità principale è presente un'area di parcheggio pubblico, sufficiente nella stagione invernale, probabilmente insufficiente, in presenza di traffico turistico, nei mesi estivi. Sono presenti nella zona i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; il casello autostradale di Carrodano si trova a soli 5 Km. Dal punto di vista naturalistico rappresenta motivo di attrazione il Laghetto di Mattarana, oltre le vicine Cinque Terre. La località è frequentata da motociclisti che transitano dal passo del Bracco e durante il periodo estivo è meta di appassionati di trekking.





la terrazza dell'immobile aperta sul verde

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione immobiliare è un fabbricato d'epoca , con caratteristiche dell' 800, ma probabilmente di più remota origine, inserito in tessuto storico sviluppatosi lungo un percorso di crinale. La facciata principale affaccia sul vicolo che conduce al sagrato della chiesa. La facciata secondaria , caratterizzata da ampia terrazza , è invece aperta su undeclivio tenuto a prato e bosco. La struttura del fabbricato è in pietra , con solai in legno e travi a vista in alcuni locali . Il tetto a capanna, è stato oggetto di interventi di riparazione e sostituzione del manto di copertura in tegole marsigliesi (nelle soffitte sono a vista travi metalliche ed elementi di laterizio privo di intonaco). Probabilmente (non è stato possibile verificarlo) non esiste coibentazione. La facciata su via A.Moro, intonacata e tinteggiata di rosa ligure, si trova in condizioni discrete. Si evidenziano segni di umidità nell' intradosso del cornicione. I pluviali e le opere di lattoneria appaiono, vedendole dal basso, in discrete condizioni. La facciata interna , priva di intonaco, e la terrazza pavimentata con lastroni di pietra , versano invece invece in pessimo stato di manutenzione. L'accesso allo stabile è comune tra i subalterni. L'ingresso è sopraelevato dalla quota stradale di tre gradini in pietra ed è sormontato da piccola effigie di marmo con simboli religiosi. Il portone di legno è dotato di un caratteristico battente d'epoca. Un piccolo pianerottolo disimpegna una rampa di scale di soli 5 gradini che conduce al subalterno 1, una seconda rampa porta al subalterno 2 ed una rampa in



discesa conduce alle cantine. Il vano scala è comune alle tre unità immobiliari, che di fatto costituiscono un'unica unità abitativa.

F 6 particella 195 subalterno 1 :

Al subalterno 1 si accede mediante portoncino in legno, che immette direttamente nell'ampio soggiorno dotato di due finestre. Sul soggiorno si aprono due camere da letto e , salendo quattro gradini , la cucina. La cucina è illuminata da finestra e da porta finestra, mediante la quale si accede ad una ampia terrazza con vista sul verde. Una ulteriore porta di servizio immette sul ballatoio della scala comune. Infine sempre dalla cucina si accede alla terrazza panoramica. Nel soggiorno ed in una camera da letto le pavimentazioni in piastrelle di cotto sono quelle originali dell'epoca di costruzione, insistenti sui vecchi solai in legno , mentre nella seconda camera ed in cucina si trovano mattonelle in grès degli anni '70, successive ad un probabile intervento di consolidamento dei solai. I rivestimenti della zona cottura e del bagno sono in piastrelle ceramiche di tipo economico , risalenti anch'essi agli anni '70. La cucina è attrezzata con un camino rivestito di materiali diversi , indicativi di vari rimaneggiamenti : mattoni, architrave di marmo pregiato e cappa in muratura. Esistono allacci idraulici e gas per una cucina componibile. Le finestre ad anta doppia risultano di produzione recente sul lato di via A.Moro e sono in pvc bianco. La terrazza esterna, affacciata sulla campagna, è pavimentata con lastre di pietra grigia, delimitata da parapetto di muratura ed attrezzata con forno in muratura : tali componenti risultano in cattivo stato di manutenzione , come del resto l'intera facciata nord del fabbricato.

Foglio 6 particella 195 subalterno 2

Il subalterno 2 è raggiungibile dall'ingresso su via A.Moro, attraverso le rampe di scale in comune. Sul ballatoio del primo piano si trova un piccolo vano di sgombero, privo di finestra, in cui sono collocati wc e lavello. Sul pianerottolo delle scale, al secondo piano, si apre un terrazzino affacciato su via A.Moro. Due vani adibiti a camera da letto, comunicanti tra di loro, affacciano sul fronte interno, sono pavimentati con piastrelle di granigliato ed hanno rispettivamente l'uno h. 2,40, il secondo altezza variabile da cm 170,00 a cm 220,00 . Due vani sottotetto , con destinazione "soffitta", comunicanti con ulteriore "soffitta", completano l'unità. I locali sono mansardati, con altezze che vanno da cm 120 a cm 220, sono dotati di finestre su Via Moro (il terzo locale anche sulla facciata interna), e si trovano allo stato grezzo , privi di pavimentazione e diintonacatura

Foglio 6 particella 195 subalterno 3

Il subalterno 3 costituisce il bagno dell'appartamento , con accesso dalla cucina del subalterno 1. Consta di un ampliamento a sbalzo sul terreno sottostante di proprietà di altra ditta . Il bagno è piastrellato con ceramiche anni '70 e dotato di quattro sanitari, compresa una vasca. Probabilmente funzionante, le finiture e gli accessori sono comunque obsoleti.


Delle Componenti Edilizie:


<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in nessuna	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato di rosa ligure sulla facciata di via A.Moro, soltanto rinzaffato sui fronti interni (in mediocri condizioni)	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> due ante in legno massello, corredato di battente antico e sovrastato da effigie marmorea a carattere religioso	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> bagno e cucina sono rivestiti di piastrelle ceramiche correnti anni '70.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in granigliato di cemento , piastrelle ceramiche e cotto	al di sotto della media	
<i>scale:</i> interne per il collegamento tra i tre piani , dotate di gradini in pietra.La scala esterna è	al di sotto della media	




anch'essa in pietra , con ringhiera metallica .

Degli Impianti:

idrico: sotto traccia con alimentazione da rete pubblica. La località di Mattarana è dotata di pubblica rete fognaria, ma non si è riusciti a reperire informazione sull'esistenza di collegamento del fabbricato alla rete. al di sotto della media 

elettrico: in parte sotto traccia , la tensione è di 220 V; impianto obsoleto e non conforme scarso 

termico: Impianto costituito da Stufa o caminetto + boiler per produzione acqua calda con alimentazione in elettrica. Tali informazioni sono tratte dalla certificazione energetica 

CLASSE ENERGETICA:



[135,71 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 29628 registrata in data 17/10/2020

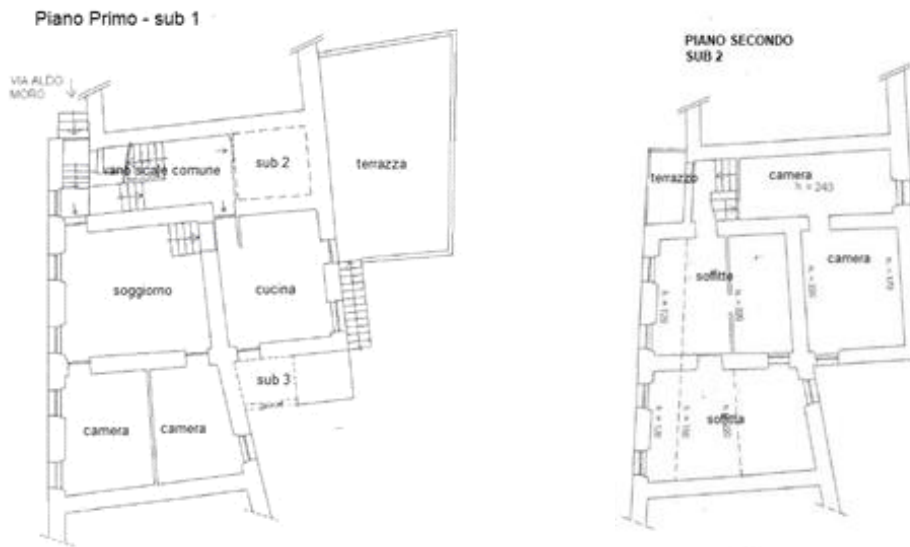
CONSISTENZA:

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 sub 1	94,50	x	100 %	=	94,50
Cantine subalterno 1	55,00	x	10 %	=	5,50
Terrazza subalterno 1	30,00	x	10 %	=	3,00
Appartamento sub 2	36,00	x	100 %	=	36,00
Cantine subalterno 2	55,00	x	10 %	=	5,50
Soffitte subalterno 2	55,00	x	10 %	=	5,50
Balcone subalterno 2	3,60	x	30 %	=	1,08
Appartamento sub 3	3,00	x	100 %	=	3,00
Vano scale comune	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	347,10				169,08





Il piano primo comprende il sub 1 ed il sub 3. Le cantine del sub 1 verranno rappresentate in separata planimetria

Il piano secondo comprende il sub 2. Le planimetrie delle cantine verranno allegata alla perizia

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 post emergenza epidemiologica del 2021, sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. L'incertezza del momento economico non favorisce gli investimenti di alcun tipo, nonostante, nella teoria, l'inflazione crescente dovrebbe ingenerare nuovo interesse per il mercato immobiliare; in realtà il costo dei mutui non incentiva gli acquisti. I prezzi risultano ancora bassi nelle province e con leggero incremento 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 nella piccola località. Quanto alle caratteristiche del bene, si può osservare che è dotato di indubbia gradevolezza, sia per le proporzioni esterne, che per le caratteristiche edilizie. E' inoltre collocato lungo il percorso principale del borgo ed è dotato di ampia terrazza aperta sul verde. Le componenti edilizie esterne sono discrete sulla via A.Moro, mentre necessitano di ristrutturazione sul fronte interno. 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 Carrodano per il secondo semestre del 2021, per la Zona B1 Carrodano Inferiore, riportano per abitazioni di tipo economico valori di €/mq 500,00 fino a €/mq



700,00, per abitazioni di tipo civile €/mq 750,00 fino a €/mq 1100,00. La valutazione terrà conto delle potenzialità del bene, che, mediante ristrutturazione, può diventare una proprietà di charme, anche idoneo ad un utilizzo turistico - ricettivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,08 x 1.350,00 = **228.258,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 228.258,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 228.258,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come già indicato nel paragrafo " Sviluppo della valutazione ", per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli 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 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 ed il Borsino immobiliare. Si segnala la difficoltà di individuare beni analoghi per la scarsità di immobili compravenduti nell'ultimo anno nella piccola località. Quanto alle caratteristiche dell'unità immobiliare si può osservare che il fabbricato è dotato di intrinseca gradevolezza sia per le proporzioni esterne, che per le caratteristiche edilizie. E' inoltre collocato lungo il percorso principale del borgo ed è dotato di ampia terrazza con vista sul verde. Le componenti edilizie esterne sono discrete sulla via A.Moro, mentre necessitano di ristrutturazione sul fronte interno. L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto all'appetibilità di un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. Le quotazioni Omi di Carrodano per il secondo semestre del 2021, per la Zona B1 Carrodano Inferiore, riportano per abitazioni di tipo economico valori di €/mq 500,00/ fino a €/mq 700,00, per abitazioni di tipo civile €/mq 750,00 fino ad €/mq 1100,00.

Nella valutazione si sono tenuti in considerazione i seguenti fattori: 1. posizione dell'immobile, allineato lungo il percorso principale del borgo sul lato principale, con vista aperta sul verde sul fronte interno; 2. accesso all'immobile solo pedonale; transito carraio (ad esempio per ristrutturazione) possibile con mezzi di piccole dimensioni; 3. parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, lungo la viabilità principale; 4. valenza turistica dell'immobile, posto in località non distante dalla Cinque terre, molto frequentata da stranieri e motociclisti; 5. tipologia molto apprezzata (casa monofamiliare), facilmente divisibile in due appartamenti, salvo verifica della fattibilità in base alla normativa urbanistica ed al regolamento edilizio. Il fabbricato risulta anche particolarmente adatto alla creazione di struttura recettiva; 6. di contro minor appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Carrodano, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Carrodano, agenzie: Carrodano, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino immobiliare



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	169,08	0,00	228.258,00	228.258,00
				228.258,00 €	228.258,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato , costituito di tre subalterni , si presta alla suddivisione in due unità immobiliari, una al piano primo (sub 1 e sub 3) ed una al piano secondo (sub 2), con portone di accesso e vano scale condiviso, salvo verifiche di fattibilità con l'ufficio tecnico comunale in base all'applicazione della normativa urbanistica adottata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 71.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 156.758,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7%** 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: **€ 10.973,06**

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: **€ 84,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.700,00**

data 21/03/2023

il tecnico incaricato
ALESSANDRA PIERONI



