



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARATHON SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L. QUALE MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. CON SOCIO
UNICO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:

Avv. Marco Angelini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Patrizia Barani

CF:BRNPRZ54D62D655A

con studio in LA SPEZIA (SP) Viale Mazzini 21

telefono: 0187502236

email: studio.pbarani@gmail.com

PEC: patrizia.barani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ZIGNAGO Via Roma, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada e piano secondo sottostrada, ha un'altezza interna di H = 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 247 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 289,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

Immobile costruito precedentemente il 1 settembre 1967.

B

appartamento a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto dell'esecuzione è il sub. 2 costituito da n° 2 appartamenti ubicati il primo al piano terra e tramite una scala interna di collegamento si accede al piano primo dove è ubicato il secondo appartamento.

L'edificio è dotato di un porticato dove è collocato l'ingresso e per accedere al piano primo è necessario il passaggio dal corridoio dell'appartamento del piano terra

L'appartamento al piano terra è composto da: ingresso, n° 2 camere da letto, soggiorno, cucina, bagno.

L'appartamento al piano primo è composto da: ingresso, n° 2 camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e terrazza su tutto il lato ovest dell'edificio

Tramite la scala interna, entrambi gli appartamenti, possono accedere anche alla copertura di tipo piano a terrazza delimitata da recinzione

L'edificio è circondato su tutti i lati da terreno pertinenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di H = 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 247 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , piano: S1 -T - S2 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

C

box doppio a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (***

DATO OSCURATO ***)

Edificio isolato in laterizio costituito da un piano fuori terra con copertura di tipo piano con accesso dalla Via Roma

Superficie mq. 23

Il manufatto risulta essere in condizioni mediocri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H= 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 600 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, rendita 29,70 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 246, lato est = mapp. 246, lato sud = mapp. 246, lato ovest = Via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.

D **seminativo** a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 450, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.837 lato est = mapp. 249 e 211 lato sud = mapp.247 lato ovest = strada comunale

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

E **Bosco - ceduo** a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico

- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2920, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 211 lato ovest = mapp. 224 lato sud =mapp.270 lato ovest = mapp. 246, 247, 248

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente in declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.582,87
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in prossimità del centro storico di Serò, a margine della Via Roma, composto da un edificio disposto su quattro piani con terreno graffiato che circonda l'intero edificio , un box auto e n. 2 terreni limitrofi

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**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritta il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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**

Ulteriori avvertenze:

Vincoli:

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di notaio Di Paolo Massimo ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1980 fino al 18/12/2017), trascritto il 05/12/1980 a La Spezia ai nn. 6113/5190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (dal 02/04/1982 fino al 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

All'archivio edilizio del Comune di Zignago non sono reperite pratiche riguardanti l'immobile

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 57 del 23.01.2023 comma 10 della L.R. n. 36/1997 n. 38,. Norme tecniche di attuazione ed indici: scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignago non sono stati reperiti titoli edilizi riguardanti gli immobili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 13, FRAZIONE SERÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIGNAGO Via Roma, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada e piano secondo sottostrada, ha un'altezza interna di H = 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 247 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 289,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

Immobile costruito precedentemente il 1 settembre 1967.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in prossimità del centro storico, in un'area agricola- residenziale Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri mediocre 









QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non possiede certificazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : 1 anta realizzato in ferro. si accede direttamente dalla Via Roma	nella media	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : porte ante realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di graniglia	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso</i> : ante apribili realizzato in legno	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : n° 2 ante realizzate in alluminio verniciato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. pavimentazione cantina	molto scarso	
<i>infissi esterni</i> : anta apribile realizzati in legno . infissi esterni della cantina	molto scarso	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: agenzie del territorio
Descrizione: casa indipendente
Indirizzo: Zignago Via Roma
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 560,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: agenzie immobiliari
Indirizzo: località Serò
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 67.000,00 pari a 558,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: agenzie immobiliari
Descrizione: Serò
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 68.000,00 pari a 618,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio Tipologia abitazioni civili

Valore mercato: min € 600/mq max € 900/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.000,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 13, FRAZIONE SERÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto dell'esecuzione è il sub. 2 costituito da n° 2 appartamenti ubicati il primo al piano terra e tramite una scala interna di collegamento si accede al piano primo dove è ubicato il secondo appartamento.

L'edificio è dotato di un porticato dove è collocato l'ingresso e per accedere al piano primo è necessario il passaggio dal corridoio dell'appartamento del piano terra

L'appartamento al piano terra è composto da: ingresso, n° 2 camere da letto, soggiorno, cucina, bagno.

L'appartamento al piano primo è composto da: ingresso, n° 2 camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e terrazza su tutto il lato ovest dell'edificio

Tramite la scala interna, entrambi gli appartamenti, possono accedere anche alla copertura di tipo piano a terrazza delimitata da recinzione

L'edificio è circondato su tutti i lati da terreno pertinenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di H = 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 247 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , piano: S1 -T - S2 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in prossimità del centro storico, in un'area agricola- residenziale Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento non possiede certificazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

cancello: n° 2 ante realizzato in ferro con apertura ante apribili. Il cancello delimita la proprietà dalla Via Roma

nella media 

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

nella media 

infissi interni: ante realizzati in legno e vetro

nella media 

pareti esterne: costruite in c.a. con coibentazione in muratura in laterizio a cassa vuota

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia

nella media 

protezioni infissi esterni: oersiane realizzate in alluminio verniciato

nella media 

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio Tipologia abitazioni civili

Valore mercato: min € 600/mq max € 900/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.000,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 13, FRAZIONE SERÒ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio isolato in laterizio costituito da un piano fuori terra con copertura di tipo piano con accesso dalla Via Roma

Superficie mq. 23

Il manufatto risulta essere in condizioni mediocri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H= 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 600 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, rendita 29,70 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 246, lato est = mapp. 246, lato sud = mapp. 246, lato ovest = Via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in prossimità del centro storico, in un'area agricola- residenziale Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio Tipologia Box

Valore mercato: min € 300/mq max € 400/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 13, FRAZIONE SERÒ

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO D

seminativo a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riquilificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 450, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: lato nord = mapp.837 lato est = mapp. 249 e 211 lato sud = mapp.247 lato ovest = strada comunale

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in prossimità del centro storico, in un'area agricola- residenziale Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi un terreno pianeggiante ubicato all'inizio dell'abitato di Serò con destinazione seminativo e con una superficie di circa mq 450 posizionato lungo la via Roma e confinante con il terreno pertinenziale dell'edificio.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle dei Valori Agricoli Medie della Provincia

della Spezia

Località Comune di Zignago

Tipologia Seminativo € 15.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 325,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 13, FRAZIONE SERÒ

BOSCO - CEDUO

DI CUI AL PUNTO E

Bosco - ceduo a ZIGNAGO Via Roma 13, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2920, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 211 lato ovest = mapp. 224 lato sud =mapp.270 lato ovest = mapp. 246, 247, 248

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente in declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in prossimità del centro storico, in un'area agricola- residenziale Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno ubicato all'inizio dell'abitato di Serò con destinazione bosco ceduo e con una superficie di circa mq 2920 posizionato al di sotto dell'edificio e confinante con il terreno pertinenziale, si presenta in declivio verso una strada comunale non asfaltata

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente ha fatto riferimento al metodo comparativo, che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile rispetto alla stima analitica basata sul reddito medio presunto.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati, porzioni di fabbricati o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Nel procedimento di stima è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di valutazione quali:

- le caratteristiche estrinseche che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione
- le caratteristiche intrinseche che tengono conto del fabbricato, esposizione, conservazione, distribuzione interna, finiture.
- le caratteristiche tecnologiche che tengono conto di impianti e materiali impiegati nella loro costruzione

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	0,00	0,00	62.000,00	62.000,00
B	appartamento	0,00	0,00	145.000,00	145.000,00

C	box doppio	0,00	0,00	7.000,00	7.000,00
D	seminativo	0,00	0,00	650,00	325,00
E	Bosco - ceduo	0,00	0,00	1.700,00	850,00
				216.350,00 €	215.175,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il corpo A , il corpo B, il corpo C risultano essere di piena proprietà della

Il corpo D, il corpo E risultano essere di proprietà dell
per la quota di 1/2 e della r la quota di 1/2

La scrivente precisa che il corpo D e il corpo E (terreni) non possono essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 215.175,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 21.517,50**

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: **€. 74,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.582,87**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ZIGNAGO Via Roma 73, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico della frazione di Serò, in Comune di Zignago, è costituito da un piccolo appartamento sito al piano terra e di una cantina al piano seminterrato siti in un edificio costituito da tre piani

All'appartamento si accede da un portico con ingresso dalla Via Roma ed è composto da due vani comunicanti cucina e camera da letto, l'ingresso è direttamente sul vano cucina

Il piccolo w.c risulta essere stato demolito pur essendo presente in planimetria

Il pavimento è in piastrelle di graniglia

Il solaio è in ferro e laterizio

Infissi esterni e protezioni esterne in legno

L'edificio è realizzato in sasso, come tutto il centro storico dell'abitato della frazione di Serò

La superficie è di circa mq. 34

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione

La cantina è sita al piano 1 sotto strada e vi si accede da una scalinata esterna, il locale è dotato di una piccola finestra con inferriate, la copertura è del tipo a volta e il pavimento in battuto di cemento.

La cantina si presenta in cattivo stato di manutenzione

La superficie risulta di circa 30 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e cantina 1° piano sottostrada, ha un'altezza interna di appartamento H= 2,50 cantina

H= 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 471 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 73, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato est [REDACTED] (o aventi causa) lato sud. [REDACTED] (o aventi causa) lato ovest = Via Roma

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.800,00
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritta il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di notaio Di Paolo Massimo ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1980 fino al 18/12/2017), trascritto il 05/12/1980 a La Spezia ai nn. 6113/5190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (dal 02/04/1982 fino al 17/01/1981)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita certificazione energetica riferita a questo immobile

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 57 del 23.01.2023 comma 10 della L.R. n. 36/1997 n. 38. Norme tecniche di attuazione ed indici: scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignago non sono reperiti titoli edilizi riguardanti gli immobili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Nelle planimetria è ancora indicato il piccolo w.c. attualmente demolito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 73, FRAZIONE SERÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIGNAGO Via Roma 73, frazione Serò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico della frazione di Serò, in Comune di Zignago, è costituito da un piccolo appartamento sito al piano terra e di una cantina al piano seminterrato siti in un edificio costituito da tre piani

All'appartamento si accede da un portico con ingresso dalla Via Roma ed è composto da due vani comunicanti cucina e camera da letto, l'ingresso è direttamente sul vano cucina

Il piccolo w.c risulta essere stato demolito pur essendo presente in planimetria

Il pavimento è in piastrelle di graniglia

Il solaio è in ferro e laterizio

Infissi esterni e protezioni esterne in legno

L'edificio è realizzato in sasso, come tutto il centro storico dell'abitato della frazione di Serò

La superficie è di circa mq. 34

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione

La cantina è sita al piano 1 sotto strada e vi si accede da una scalinata esterna, il locale è dotato di una piccola finestra con inferriate, la copertura è del tipo a volta e il pavimento in battuto di cemento.

La cantina si presenta in cattivo stato di manutenzione

La superficie risulta di circa 30 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e cantina 1° piano sottostrada, ha un'altezza interna di appartamento H= 2,50 cantina

H= 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 471 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 73, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato est [REDACTED] (o aventi causa) lato sud. [REDACTED] (o aventi causa) lato ovest = Via Roma

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico dell'abitato di Serò

Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 metri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento non è in possesso di certificazione energetica

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento composto da 3 vani

Indirizzo: centro storico dell'abitato di Serò

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 453,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio del Comune di Zignago

Tipologia abitazioni civili

Valore mercato: min € 400/mq max € 600/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente ha fatto riferimento al metodo comparativo, che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile rispetto alla stima analitica basata sul reddito medio presunto.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati, porzioni di fabbricati o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Nel procedimento di stima è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di valutazione quali:

- le caratteristiche estrinseche che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione
- le caratteristiche intrinseche che tengono conto del fabbricato, esposizione, conservazione, distribuzione interna, finiture.
- le caratteristiche tecnologiche che tengono conto di impianti e materiali impiegati nella loro costruzione

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio Tipologia abitazioni civili

Valore mercato: min € 400/mq max € 600/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	0,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

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: **€. 22.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.200,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ZIGNAGO Via Roma 59, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ubicato nel centro storico dell'abitato di Serò nel Comune di Zignago, vi si accede tramite un portico che parte dalla via Roma e arriva ad una piccola corte su cui si aprono più edifici

All'appartamento oggetto di esecuzione si accede dalla corte interna ,tramite una scalinata esterna si accede al piano primo con l'ingresso su una terrazza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esterna, ha un'altezza interna di H = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 444 sub. 2 e 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 59, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = proprietà Bogo Argentino (o aventi diritto) lato est = aria su corte comune lato sud = proprietà Bogo Erminia (o aventi diritto) lato ovest = aria su Via Roma

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **terreno agricolo** a ZIGNAGO Via Roma 59, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riquilificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2 2, superficie 440, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione [REDACTED]

Coerenze: Lato nord = mapp. 291 lato est = mapp. 294 lato sud = fosso Prade lato ovest = mapp. 252

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente in declivio, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.066,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.196,70
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritta il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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
Ulteriori avvertenze:	
Vincoli:	
- Vincolo Sismico	
- Vincolo Idrogeologico	
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione testamentaria [REDACTED] 3/2008), trascritto il 06/03/2009 a La Spezia ai nn. 2019/1524.

Il titolo è riferito solamente a al terreno identificato catastalmente al foglio 25 mapp.293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione testamentaria [REDACTED] 1 20/11/2012), trascritto il 14/08/2013 a La Spezia ai nn. 5821/4441.

Il titolo è riferito solamente a al terreno identificato catastalmente al foglio 25 mapp. 293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di notaio Di Paolo Massimo ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile identificato catastalmente al foglio 25 mapp. 444 sub. 2 e 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1980 fino al 18/12/2017), trascritto il 05/12/1980 a La Spezia ai nn. 6113/5190.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile identificato catastalmente al foglio 25 mapp. 444 sub 2 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (dal 02/04/1982 fino al 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile identificato catastalmente al foglio 25 mapp. 444 sub 2 e 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967

Presso l'archivio edilizio dell'ufficio tecnico del Comune di Zignago non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti il fabbricato

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 57 del 23.01.2023 comma 10 della L.R. n. 36/1997 n. 38,. Norme tecniche di attuazione ed indici: scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignago non sono stati reperiti titoli edilizi riguardanti gli immobili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 59, FRAZIONE SERÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIGNAGO Via Roma 59, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ubicato nel centro storico dell'abitato di Serò nel Comune di Zignago, vi si accede tramite un portico che parte dalla via Roma e arriva ad una piccola corte su cui si aprono più edifici

All'appartamento oggetto di esecuzione si accede dalla corte interna ,tramite una scalinata esterna si

accede al piano primo con l'ingresso su una terrazza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esterna, ha un'altezza interna di H = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 444 sub. 2 e 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 59, piano: primo, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = proprietà Bogo Argentino (o aventi diritto) lato est = aria su corte comune lato sud = proprietà Bogo Erminia (o aventi diritto) lato ovest = aria su Via Roma

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico dell'abitato di Serò le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 metri

al di sotto della 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:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da n° 2 subalterni comunicanti tra loro, ed è composto: ingresso, W.C, cucina, n° 2 camere da letto comunicanti .

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia

Gli infissi e le persiane esterne sono in legno come pure le porte interne

Le condizioni dell'immobile sono scarse, si notano lesioni sul solaio di copertura in corrispondenza delle putrelle in ferro

La superficie commerciale è di circa 46 mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare
 Descrizione: Appartamento nel centro storico di Serò
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 40.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio Tipologia abitazioni civili

Valore mercato: min € 600/mq max € 900/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 59, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma 59, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2 2, superficie 440, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione [REDACTED]

Coerenze: Lato nord = mapp. 291 lato est = mapp. 294 lato sud = fosso Prade lato ovest = mapp. 252

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente in declivio, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico dell'abitato di Serò le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 metri

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia della Spezia

Località Serò del Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 59000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **264,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 264,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 66,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente ha fatto riferimento al metodo comparativo, che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile rispetto alla stima analitica basata sul reddito medio presunto.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati, porzioni di fabbricati o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Nel procedimento di stima è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di valutazione quali:

- le caratteristiche estrinseche che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione
- le caratteristiche intrinseche che tengono conto del fabbricato, esposizione, conservazione, distribuzione interna, finiture.
- le caratteristiche tecnologiche che tengono conto di impianti e materiali impiegati nella loro costruzione

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia

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	0,00	0,00	32.000,00	8.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	264,00	66,00
				32.264,00 €	8.066,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il corpo A e il corpo B (terreno) non possono essere oggetto di una comoda divisione della quota

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:	€. 8.066,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 10% 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:	€. 806,60
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:	€. 62,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.196,70

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a ZIGNAGO Via Roma 10, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato all'interno del centro storico di Serò in Comune di Zignago in Via Roma 10

Trattasi di un locale al piano terra, in precedenza utilizzato deposito - cantina ma attualmente in stato di abbandono, l'edificio è realizzato in pietra ed è dotato di n°2 piccole finestre sul lato est e ovest

Il solaio di copertura è realizzato a volta con altezza massima di H = 3,20

Si presenta in cattivo stato di manutenzione con una fessurazione alla chiave della volta

Superficie commerciale circa mq. 22

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 406 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = mapp. 377 lato est = via Roma lato sud = mapp. 428 e 427 lato ovest = mapp. 404

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.666,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.500,00
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritta il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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**

Ulteriori avvertenze:

Vincoli:

- vincolo sismico
- vincolo idrogeologico
- vincoli imposti dai Piani di Bacino

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione di [REDACTED] dal 09/09/2003), trascritto il 17/08/2004 a La Spezia ai nn. 7842/5162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione testamentaria [REDACTED] [REDACTED] 31/03/2008), trascritto il 06/03/2009 a La Spezia ai nn. 2019/1524.

Il titolo è riferito solamente a al terreno identificato catastalmente al foglio 25 mapp.293

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio costruito in data antecedente il 1 settembre 1967

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignano non sono state reperite pratiche riguardanti l'immobile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile costruito in data antecedente il 1 settembre 1967

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignano non è stato reperito alcun titolo edilizio

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignano non sono stati reperiti titoli edilizi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 10, FRAZIONE SERÒ

CANTINA**DI CUI AL PUNTO A**

cantina a ZIGNAGO Via Roma 10, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato all'interno del centro storico di Serò in Comune di Zignago in Via Roma 10

Trattasi di un locale al piano terra, in precedenza utilizzato deposito - cantina ma attualmente in stato di abbandono, l'edificio è realizzato in pietra ed è dotato di n°2 piccole finestre sul lato est e ovest

Il solaio di copertura è realizzato a volta con altezza massima di H = 3,20

Si presenta in cattivo stato di manutenzione con una fessurazione alla chiave della volta

Superficie commerciale circa mq. 22

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 406 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = mapp. 377 lato est = via Roma lato sud = mapp. 428 e 427 lato ovest = mapp. 404

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Serò.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stata reperita la certificazione energetica dell'immobile

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono

comprehensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio

Valore mercato: min € 400/mq max € 600/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.666,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente ha fatto riferimento al metodo comparativo, che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile rispetto alla stima analitica basata sul reddito medio presunto.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati, porzioni di fabbricati o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Nel procedimento di stima è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di valutazione quali:

- le caratteristiche estrinseche che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione
- le caratteristiche intrinseche che tengono conto del fabbricato, esposizione, conservazione, distribuzione interna, finiture.
- le caratteristiche tecnologiche che tengono conto di impianti e materiali impiegati nella loro costruzione

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	cantina	0,00	0,00	10.000,00	1.666,67
				10.000,00 €	1.666,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il corpo A non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 1.666,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 166,67**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ZIGNAGO Via Roma 71, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico della frazione di Serò, in Comune di Zignago, è costituito da un piccolo appartamento sito al piano terra con cantina ubicata al piano sotto strada di un edificio costituito da tre piani

All'appartamento si accede da una corte con ingresso dalla Via Roma ed è composto da due subalterni 4 e 8 comunicanti fra loro

L'appartamento è composto da: cucina , w.c., soggiorno, camera da letto con pavimentazione in piastrelle di graniglia

Il solaio è in ferro e laterizio

Infissi esterni e protezioni esterne in legno

L'edificio è realizzato in sasso, come tutto il centro storico dell'abitato della frazione di Serò

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione

La cantina è sita al piano 1 sotto strada e vi si accede da una scalinata esterna, il locale è dotato di una piccola finestra con inferriate, la copertura è del tipo a volta e il pavimento in battuto di cemento.

La cantina si presenta in cattivo stato di manutenzione

La superficie totale risulta di circa 30 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano appartamento piano terra e cantina piano 1° sottos, ha un'altezza interna di H = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 471 sub. 4 e 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 71, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato est= corte comune lato sud = aria su mapp. 472 lato ovest = aria su Via Roma lato ovest = aria su Via Roma

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B **terreno agricolo** a ZIGNAGO Via Roma 71, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualficazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 604 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 80, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 415 lato sud - ovest = mapp. 450 lato nord - ovest = mapp.436

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.193,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.774,00
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritta il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione [REDACTED] (dal 20/11/2012), trascritto il 14/08/2013 a La Spezia ai nn. 5821/4441

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione di [REDACTED] fino al 09/09/2023), trascritto il 17/08/2004 a La Spezia ai nn. 7842/5162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione testamentaria [REDACTED] [REDACTED] no al 31/03/2008), trascritto il 06/03/2009 a La Spezia ai nn. 2019/1524.

Il titolo è riferito solamente a al terreno identificato catastalmente al foglio 25 mapp.293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione testamentaria (fino al 20/11/2012), trascritto il 14/08/2013 a La Spezia ai nn. 5821/4441.

Il titolo è riferito solamente a al terreno identificato catastalmente al foglio 25 mapp. 293

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignago non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'immobile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Immobile costruito in data antecedente il 1 settembre 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto elettrico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 71, FRAZIONE SERÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIGNAGO Via Roma 71, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico della frazione di Serò, in Comune di Zignago, è costituito da un piccolo appartamento sito al piano terra con cantina ubicata al piano sotto strada di un edificio costituito da tre piani

All'appartamento si accede da una corte con ingresso dalla Via Roma ed è composto da due subalterni 4 e 8 comunicanti fra loro

L'appartamento è composto da: cucina , w.c., soggiorno, camera da letto con pavimentazione in piastrelle di graniglia

Il solaio è in ferro e laterizio

Infissi esterni e protezioni esterne in legno

L'edificio è realizzato in sasso, come tutto il centro storico dell'abitato della frazione di Serò

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione

La cantina è sita al piano 1 sotto strada e vi si accede da una scalinata esterna, il locale è dotato di una piccola finestra con inferriate, la copertura è del tipo a volta e il pavimento in battuto di cemento.

La cantina si presenta in cattivo stato di manutenzione

La superficie totale risulta di circa 30 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano appartamento piano terra e cantina piano 1° sottos, ha un'altezza interna di H = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 471 sub. 4 e 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 71, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato est= corte comune lato sud = aria su mapp. 472 lato ovest = aria su Via Roma lato ovest = aria su Via Roma

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 metri

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non risulta essere in possesso di certificazione energetica

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne

Valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 Zona frazioni del territorio Tipologia abitazioni civili

Valore mercato: min € 600/mq max € 900/mq

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.166,67**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA 71, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma 71, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualficazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 604 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 80, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est = mapp. 415 lato sud - ovest = mapp. 450 lato nord - ovest = mapp.436

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 metri

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno posto a margine del centro storico di Serò e della strada comunale , ha una forma trapezoidale ed è di facile raggiungimento, coltura seminativo arboreo

La superficie è di circa mq. 80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle dei Valori Agricoli Medie della Provincia

della Spezia

Località Comune di Zignago

Tipologia seminativo arborato € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente ha fatto riferimento al metodo comparativo, che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile rispetto alla stima analitica basata sul reddito medio presunto.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati, porzioni di fabbricati o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Nel procedimento di stima è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di valutazione quali:

- le caratteristiche estrinseche che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile, presenza o meno di

infrastrutture, grado di urbanizzazione

- le caratteristiche intrinseche che tengono conto del fabbricato, esposizione, conservazione, distribuzione interna, finiture.

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	0,00	0,00	25.000,00	4.166,67
B	terreno agricolo	0,00	0,00	160,00	26,67
				25.160,00 €	4.193,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili non posso essere oggetto di comoda divisibilità della quota

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: **€. 4.193,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 419,33**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.774,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a ZIGNAGO Via Carminetti snc, frazione Serò per la quota di 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una vasta area di mq.265 adibita a verde, ubicata in via Carmetti alla periferia dell'abitato di Serò, confinante con edifici limitrofi

La categoria catastale F1 identifica una area urbana, cioè una superficie senza fabbricati, in questo caso si riferisce ad una area confinante con un fabbricato e delimitato l'accesso con una recinzione

Queste aree non sono remunerative non essendo in possesso di una rendita catastale

Le aree F1 possono anche avere carattere transitorio ed essere soggette a cambiamenti futuri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 605 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 265 mq, indirizzo catastale: Via Carminetti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 169 lato est = mapp.595 lato sud = mapp.606 lato ovest = mapp.859 e 169

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.650,00
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritta il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 20/11/2012), trascritto il 14/08/2013 a La Spezia ai nn. 5821/4441.

Il titolo è riferito solamente a corpo R

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione d [REDACTED]
[REDACTED] al 18/07/1997 fino al 09/09/2003), trascritto il 17/08/2004 a La Spezia ai nn. 7842/5162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successio [REDACTED]
[REDACTED] dal 09/09/2003 fino al 31/03/2008), trascritto il 06/03/2009 a La spezia ai nn. 2019/1524

*** DATO OSCURATO *** , in forza di [REDACTED] (dal 31/03/2008 fino al 20/11/2012),
trascritto il 06/03/2009 a La Spezia ai nn. 2019/1524

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

area urbana destinazione a verde confinante con fabbricato identificato catastalmente al foglio 25 part.169

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA CARMINETTI SNC, FRAZIONE SERÒ

DI CUI AL PUNTO A

a ZIGNAGO Via Carminetti snc, frazione Serò per la quota di 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una vasta area di mq.265 adibita a verde, ubicata in via Carmetti alla periferia dell'abitato di Serò, confinante con edifici limitrofi

La categoria catastale F1 identifica una area urbana, cioè una superficie senza fabbricati, in questo caso si riferisce ad una area confinante con un fabbricato e delimitato l'accesso con una recinzione

Queste aree non sono remunerative non essendo in possesso di una rendita catastale

Le aree F1 possono anche avere carattere transitorio ed essere soggette a cambiamenti futuri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 605 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 265 mq, indirizzo

catastale: Via Carminetti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = mapp. 169 lato est = mapp.595 lato sud = mapp.606 lato ovest = mapp.859 e 169

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una area urbana ubicata In Via Carminetti alla periferia dell'abitato di Serò in Comune di Zignago

La superficie ha una pianta trapezoidale, si presenta come area verde, il terreno con leggero declivio è recintato e in mediocre stato di manutenzione

Il terreno ha una superficie di circa 265 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: edifici civili

Indirizzo: località Serò

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Edificio alla periferia dell'abitato di Serò

Descrizione: Edificio alla periferia dell'abitato di Serò

Indirizzo: Via Roma

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di area urbana F1 con intestatari ma senza rendita catastale, la scrivente ha provveduto a determinare un valore medio OMI pari a 600/mq degli edifici limitrofi della zona e quindi ad applicarlo al 10% della superficie dell'area pari a mq. 26,5

Totale valore area urbana € 15.900,00

Valori OMI:

Comune di Zignago Frazioni del territorio con edificazione sparsa Zona R1 Abitazioni Civili

Valori: min € 600,00/ mq max € 900,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.900,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.650,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di area urbana F1 con intestatari ma senza rendita catastale, la scrivente ha provveduto a determinare un valore medio OMI pari a 600/mq degli edifici limitrofi della zona e quindi ad applicarlo al 10% della superficie dell'area pari a mq. 26,5

Totale valore area urbana € 15.900,00

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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		0,00	0,00	15.900,00	2.650,00
				15.900,00 €	2.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il corpo A non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 2.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.650,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **unità collabenti** a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile ubicato all'interno di questo mappale risulta essere una unità collabente cioè un manufatto in stato di abbandono, che non può essere utilizzato o abitato a causa di problemi strutturali alla copertura

Tutte le unità collabenti sono prive di rendita e non possono essere utilizzate in quanto si trovano in condizione di crollo parziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 668 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione n. 1740.1/2007 del 10/07/2007 Pratica n. SP0149736 in atti dal 10/07//2007
Coerenze: lato nord = strada vicinale lato est = mapp. 228 lato sud = mapp. 507

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

B **terreno agricolo** a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno a margine di una strada sterrata con superficie di circa mq 170 e destinazione Bosco - Ceduo, attualmente risulta in stato di abbandono

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 182 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 2, superficie 170, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: località Serò, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 149 lato est= mapp. 185 lato sud = mapp. 186 lato ovest = strada vicinale

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno Boschivo in località Serò del Comune di Zignago di mq. 2490 che si presenta in stato di abbandono e misura una superficie di circa 2490 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 2490, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est = mapp.188 e 493 lato sud - est = mapp. 187 lato sud - ovest = mapp. 184 lato nord - ovest = mapp. 149

D terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno ai margini di una trada sterrata con una superficie di circa 360 mq. con destinazione seminativo - arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe semin - arbor 2, superficie 360, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 1,12 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Lato nord = mapp.185, lato lato est = mapp. 187 lato sud = strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente pianeggiante

E Bosco alto 1 a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in comune di Zignago

Superficie circa mq. 2560 a destinazione Bosco Alto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 2560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,19 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord = mapp. 183 lato est = mapp. 188, 423 lato sud - est strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco alto ,

F terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

-Vincolo Ambientale

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 450, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 152, 189 lato sud -est= mapp. 423, 499, 500 lato sud - ovest = mapp. 187, 183

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco alto ,

G terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in località Piano di Serò, a margine di una strada sterrata e confinante con l'edificio colla bente

La superficie è di circa mq. 320 e ha destinazione Semin Arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor2, superficie 320, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord- est = strada vicinale lato sud = mapp. 507 lato ovest = mapp.668

H Semin Arbor a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò a margine di una strada sterrata

La superficie è di circa 400 mq e la destinazione è semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 400, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 500 lato sud - est = strada vicinale lato sud - ovest = mapp. 423 lato nord - ovest = mapp.188

Il terreno presenta una forma trapezoidale

I terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò nel Comune di Zignago, in prossimità di una strada sterrata

La superficie misura circa mq. 370 e ha destinazione Semin Arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 370, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est= mapp. 504 lato sud- est = mapp. 283 lato sud - ovest= mapp.234 lato nord - ovest = mapp.427

Il terreno presenta una forma trapezoidale

J terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 550, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,70 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord = mapp. 509, 512 lato est = mapp. 274 lato sud = 497, lato ovest = fosso del Vignolo

K terreno boschivo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò nel Comune di Zignago, a margine di una strada sterrata

La superficie del terreno è di circa mq 125 ed ha destinazione di Bosco Ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 125, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est = mapp. 501 lato sud - est = mapp. 235 lato sud - ovest = mapp. 234 lato nord - ovest = strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo

L bosco ceduo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago, a margine di una strada sterrata

La superficie misura circa 95 mq. e la destinazione è Bosco Ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 95, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est= mapp. 502 lato sud - est = mapp. 504 lato sud - ovest = mapp. 427 lato nord - ovest = strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco

Ceduo ,

M terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago, nelle vicinanze di una strada sterrata

La superficie misura circa 300 mq e la destinazione è semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor2, superficie 300, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 505 lato sud - est = mapp. 283 lato sud - ovest = mapp. 235 lato nord - ovest = mapp. 501

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

N terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazioone di Serò del Comune di zignago

La superficie è a pianta trapezodale e misura circa mq. 1000, la coltura è seminativa arborata

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 2, superficie 1000, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 508 lato est = mapp. 274 lato sud = mapp. 272 e 510

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

O terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in località Piano di Serò nel Comune di Zignago

Il terreno ha una superficie din circa mq. 280 con destinazione seminativo arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 280, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 274 lato sud - est = mapp.511 lato sud - ovest = mapp.272 lato nord - ovest = mapp.509

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e arboreo ,

P terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo terreno in località Piano di Serò nel Comune di Zignago,ha forma triangolare e superficie di mq 30

La destinnazione è seminativo arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 30, reddito agrario 11,00 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 509 lato sud - ovest = mapp. 272

Il terreno presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

Q terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in Località Piano di Serò in Comune di Zignago ubicato in una zona boschiva

Il terreno ha forma trapezoidale è una superficie di circa mq. 5520 e destinazione bosco alto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 5520, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 2,57 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 151 lato sud - est = mapp.188 lato sud - ovest = mapp. 183 lato nord - ovest mapp. 150

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco alto ,

R terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago, a margine di una strada sterrata

La superficie è di circa 370 mq e la destinazione seminativo arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 370, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 0,86 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp.191 lato sud - est = strada sterrata lato sud - ovest = mapp. 499 lato nord - ovest= mapp.188

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: semin arbor

S terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò del Comune di Zignago in prossimità di una strada sterrata

La superficie è di circa mq. 760 e la destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 507 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 760, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 228, strada sterrata lato sud - est = mapp. 508 lato sud - ovest = mapp. 508

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: semin arbor

T terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 3/144 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago

La superficie è di forma triangolare e a destinazione pascolo e cespuglio e ha una superficie di circa mq. 1100

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 153 lato sud - est = mapp.191 lato nord - ovest = mapp. 153

Il terreno presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pasc. cespug ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.125,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.125,83
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione Cavallo Maria Rosa (dal 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405.

Il titolo è riferito solamente a corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] /10/1978 fino al 17/01/1981), trascritto il 05/12/1980 a La Spezia ai nn. 611375190.

Il titolo è riferito solamente a corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] 07/1997 fino al 09/09/2003), trascritto il 17/08/2004 a La Spezia ai nn. 7842/5162

*** DATO OSCURATO *** , in forza di [REDACTED] (dal 31/03/2008 fino al 20/11/2012), trascritto il 06/03/2009 a La Spezia ai nn. 2019/1524

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'archivio edilizio del Comune di Zignago non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti questo immobile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

UNITÀ COLLABENTI

DI CUI AL PUNTO A

unità collabenti a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile ubicato all'interno di questo mappale risulta essere una unità collabente cioè un manufatto in stato di abbandono, che non può essere utilizzato o abitato a causa di problemi strutturali alla copertura

Tutte le unità collabenti sono prive di rendita e non possono essere utilizzate in quanto si trovano in condizione di crollo parziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 668 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione n. 1740.1/2007 del 10/07/2007 Pratica n. SP0149736 in atti dal 10/07//2007
Coerenze: lato nord = strada vicinale lato est = mapp. 228 lato sud = mapp. 507

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è ubicato in località Piano di Serò del Comune di Zignago, è un edificio isolato in una zona mista boschivo - agricolo, raggiungibile tramite una strada sterrata, l'immobile è costruito con muratura in sasso e copertura a capanna parzialmente demolita

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno a margine di una strada sterrata con superficie di circa mq 170 e destinazione Bosco - Ceduo, attualmente risulta in stato di abbandono

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 170, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: località Serò, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord = mapp. 149 lato est= mapp. 185 lato sud = mapp. 186 lato ovest = strada vicinale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	200,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 200,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100,00
---	------------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno Boschivo in località Serò del Comune di Zignago di mq. 2490 che si presenta in stato di abbandono e misura una superficie di circa 2490 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 2490, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp.188 e 493 lato sud - est = mapp. 187 lato sud - ovest = mapp.

184 lato nord - ovest = mapp. 149

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Alto € 8.800,00/ ha

LSi precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.100,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno ai margini di una trada sterrata con una superficie di circa 360 mq. con destinazione seminativo - arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe semin - arbor 2, superficie 360, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 1,12 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Lato nord = mapp.185, lato lato est = mapp. 187 lato sud = strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Seminativo Arborato € 20.000,00/ ha

LSi precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali
La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 360,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

BOSCO ALTO 1

DI CUI AL PUNTO E

Bosco alto 1 a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in comune di Zignago

Superficie circa mq. 2560 a destinazione Bosco Alto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 2560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,19 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 183 lato est = mapp. 188, 423 lato sud - est strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco alto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Alto € 8.800,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.125,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico

- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

-Vincolo Ambientale

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 450, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 152, 189 lato sud -est= mapp. 423, 499, 500 lato sud - ovest = mapp. 187, 183

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente declivio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco alto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò a destinazione bosco alto in stato di abbandono

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco alto € 8.800,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in località Piano di Serò, a margine di una strada sterrata e confinante con l'edificio colla bente

La superficie è di circa mq. 320 e ha destinazione Semin Arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor2, superficie 320, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord- est = strada vicinale lato sud = mapp. 507 lato ovest = mapp.668

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Seminativo Arborato € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 320,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

SEMIN ARBOR

DI CUI AL PUNTO H

Semin Arbor a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò a margine di una strada sterrata

La superficie è di circa 400 mq e la destinazione è semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 499 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 400, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 500 lato sud - est = strada vicinale lato sud - ovest = mapp. 423 lato nord - ovest = mapp.188

Il terreno presenta una forma trapezoidale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	800,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 800,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 400,00
---	------------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò nel Comune di Zignago, in prossimità di una strada sterrata

La superficie misura circa mq. 370 e ha destinazione Semin Arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 370, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est= mapp. 504 lato sud- est = mapp. 283 lato sud - ovest= mapp.234 lato nord - ovest = mapp.427

Il terreno presenta una forma trapezoidale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 185,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 550, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,70 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = mapp. 509, 512 lato est = mapp. 274 lato sud = 497, lato ovest = fosso del Vignolo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 275,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO K

terreno boschivo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò nel Comune di Zignago, a margine di una strada sterrata

La superficie del terreno è di circa mq 125 ed ha destinazione di Bosco Ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 125, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 501 lato sud - est = mapp. 235 lato sud - ovest = mapp. 234 lato nord - ovest = strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	100,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25,00
---	-----------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO L

bosco ceduo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago, a margine di una strada sterrata

La superficie misura circa 95 mq. e la destinazione è Bosco Ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 95, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est= mapp. 502 lato sud - est = mapp. 504 lato sud - ovest = mapp. 427
lato nord - ovest = strada vicinale

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco Ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago, nelle vicinanze di una strada sterrata

La superficie misura circa 300 mq e la destinazione è semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor2, superficie 300, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 505 lato sud - est = mapp. 283 lato sud - ovest = mapp. 235 lato nord - ovest = mapp. 501

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.00,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò del Comune di zignago

La superficie è a pianta trapezoidale e misura circa mq. 1000, la coltura è seminativa arborata

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 2, superficie 1000, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 508 lato est = mapp. 274 lato sud = mapp. 272 e 510

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 500,00
---	------------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in località Piano di Serò nel Comune di Zignago

Il terreno ha una superficie di circa mq. 280 con destinazione seminativo arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 280,

reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Piano di Serò, intestato a
 *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 274 lato sud - est = mapp.511 lato sud - ovest = mapp.272
 lato nord - ovest = mapp.509

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e arboreo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia semin- Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 140,00

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO P

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo terreno in località Piano di Serò nel Comune di Zignago, ha forma triangolare e superficie di mq 30

La destinazione è seminativo arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 30, reddito agrario 11,00 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 509 lato sud - ovest = mapp. 272

Il terreno presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

-Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 15.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	100,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25,00
---	-----------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Q

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in Località Piano di Serò in Comune di Zignago ubicato in una zona boschiva

Il terreno ha forma trapezoidale è una superficie di circa mq. 5520 e destinazione bosco alto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 5520, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 2,57 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 151 lato sud - est = mapp.188 lato sud - ovest = mapp. 183 lato nord - ovest mapp. 150

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco alto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Alto € 8.800,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 816,67**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO R

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago, a margine di una strada sterrata

La superficie è di circa 370 mq e la destinazione seminativo arboreo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 370, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 0,86 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp.191 lato sud - est = strada sterrata lato sud - ovest = mapp. 499 lato nord - ovest= mapp.188

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: semin arbor

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia semin arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123,33**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO S

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò del Comune di Zignago in prossimità di una strada sterrata

La superficie è di circa mq. 760 e la destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 507 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 760, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 228, strada sterrata lato sud - est = mapp. 508 lato sud - ovest = mapp. 508

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: semin arbor

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia semin arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 250,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANO DI SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO T

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Piano di Serò per la quota di 3/144 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Piano di Serò in Comune di Zignago

La superficie è di forma triangolare e a destinazione pascolo e cespuglio e ha una superficie di circa mq. 1100

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: località Piano di Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord - est = mapp. 153 lato sud - est = mapp.191 lato nord - ovest = mapp. 153

Il terreno presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pasc. cespug ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Pascolo Cespugliato € 2.500,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	unità collabenti	0,00	0,00	0,00	0,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	200,00	100,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	2.200,00	1.100,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	720,00	360,00

E	Bosco alto 1	0,00	0,00	2.250,00	1.125,00
F	terreno agricolo	0,00	0,00	400,00	200,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	640,00	320,00
H	Semin Arbor	0,00	0,00	800,00	400,00
I	terreno agricolo	0,00	0,00	740,00	185,00
J	terreno agricolo	0,00	0,00	1.100,00	275,00
K	terreno boschivo	0,00	0,00	100,00	25,00
L	bosco ceduo	0,00	0,00	100,00	25,00
M	terreno agricolo	0,00	0,00	600,00	150,00
N	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	500,00
O	terreno agricolo	0,00	0,00	560,00	140,00
P	terreno agricolo	0,00	0,00	100,00	25,00
Q	terreno agricolo	0,00	0,00	4.900,00	816,67
R	terreno agricolo	0,00	0,00	740,00	123,33
S	terreno agricolo	0,00	0,00	1.500,00	250,00
T	terreno agricolo	0,00	0,00	280,00	5,83
				19.930,00 €	6.125,83 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio immobiliare risulta di non essere di comoda divisibilità della quota

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: €. 6.125,83

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.125,83

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in Comune di Zignago località Serò a cui si giunge con la strada vicinale delle fontanelle

La superficie è di circa mq. 100 e la destinazione è bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina su tutti i lati con la strada vicinale delle fontanelle

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

B terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 6570, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = strada vicinale delle fontanelle lato est = mapp. 205 lato sud = mapp. 263 e 220 lato ovest = mapp. 202

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno ubicato nella frazione di Serò comune di Zignago

La superficie è di circa 6280 e la destinazione è bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 6200, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord -est= mapp. 213 e fosso delle Morelle lato sud - est = mapp. 214 lato sud - ovest = mapp. 212

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.700,00
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione [REDACTED] (dal 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405.

Il titolo è riferito solamente a corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] (dal 4/10/1978 fino al 17/01/1981), trascritto il 05/12/1980 a La Spezia ai nn. 611 [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in Comune di Zignago località Serò a cui si giunge con la strada vicinale delle fontanelle

La superficie è di circa mq. 100 e la destinazione è bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina su tutti i lati con la strada vicinale delle fontanelle

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 6570, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = strada vicinale delle fontanelle lato est = mapp. 205 lato sud = mapp. 263 e 220 lato ovest = mapp. 202

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno ubicato nella frazione di Serò comune di Zignago

La superficie è di circa 6280 e la destinazione è bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 6200, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord -est= mapp. 213 e fosso delle Morelle lato sud - est = mapp. 214 lato sud - ovest = mapp. 212

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.900,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.900,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 650,00
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	terreno agricolo	0,00	0,00	100,00	50,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	4.000,00	2.000,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	3.900,00	650,00
				8.000,00 €	2.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto risulta non essere 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: **€. 2.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno sito in frazione di Serò Comune di Zignago

La superficie è di circa mq.550 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 550, reddito agrario 1,85 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.122 lato est = mapp. 125 lato sud = mapp. 124 lato ovest = mapp121

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

B terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò in Comune di Zignago

La superficie è di circa mq.460 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 460, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.159 lato sud - ovest = mapp.161 e 171

Il terreno presenta una forma Triangolare , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

Superficie circa mq.680 con destinazione bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 680, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.98,66,68 lato est= mapp.97, 268 lato sud = mapp. 268 lato ovest = mapp. 98

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

D terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno ubicato in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è circa mq. 310 e la destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3 , superficie 310, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.131 lato est = mapp. 133 lato sud = mapp.133 lato ovest = mapp. 156

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

E terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò del comune di Zignago, ai margini della strada vicinale delle fontanelle

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe semin srbor 2, superficie 440, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 138 lato est = mapp. 141, 143, 145 lato ovest = strada vicinale delle fontanelle

Il terreno presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

F terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò del Comune di Zignago

La superficie misura circa mq. 90 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 90, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 138 lato est = mapp. 141 lato sud = mapp. 142 lato est = mapp. 139

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

G terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò del Comune di Zignago

La superficie misura circa mq. 76 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 76, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 142 lato est = mapp. 146 lato sud = mapp.248 lato ovest = mapp. 144

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo arboreo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.116,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.116,67
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno sito in frazione di Serò Comune di Zignago

La superficie è di circa mq.550 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 550, reddito

agrario 1,85 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: lato nord = mapp.122 lato est = mapp. 125 lato sud = mapp. 124 lato ovest = mapp121

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor
 ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 400,00

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò in Comune di Zignago

La superficie è di circa mq.460 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 460, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.159 lato sud - ovest = mapp.161 e 171

Il terreno presenta una forma Triangolare , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 350,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

Superficie circa mq.680 con destinazione bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 680, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.98,66,68 lato est= mapp.97, 268 lato sud = mapp. 268 lato ovest = mapp. 98

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno ubicato in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è circa mq. 310 e la destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3 , superficie 310, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: lato nord = mapp.131 lato est = mapp. 133 lato sud = mapp.133 lato ovest = mapp. 156

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 15.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83,33**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò del comune di Zignago, ai margini della strada vicinale delle fontanelle

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe semin srbor 2, superficie 440, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 138 lato est = mapp. 141, 143, 145 lato ovest = strada vicinale delle fontanelle

Il terreno presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116,67**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò del Comune di Zignago

La superficie misura circa mq. 90 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 90, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord = mapp. 138 lato est = mapp. 141 lato sud = mapp. 142 lato est = mapp. 139

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico Vincolo Ambientale
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor €1 5.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33,33**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò del Comune di Zignago

La superficie misura circa mq. 76 con destinazione semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 76, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord = mapp. 142 lato est = mapp. 146 lato sud = mapp.248 lato ovest = mapp. 144

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo arboreo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:

nella media 
 nella media 
 scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 15.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	200,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 200,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33,33
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia
 Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie:
 Brugnato - La spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	800,00	400,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	700,00	350,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	400,00	100,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	500,00	83,33
E	terreno agricolo	0,00	0,00	700,00	116,67
F	terreno agricolo	0,00	0,00	200,00	33,33
G	terreno agricolo	0,00	0,00	200,00	33,33
				3.500,00 €	1.116,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il compendio non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 1.116,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.116,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago in località Val di Sotto

Il terreno presenta una pianta trapezoidale e qualità pascolo e cespuglio con una superficie di mq 480

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 (catasto terreni), qualità/classe Pasc Cespug 1, superficie 480, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est= mapp.22 lato sud - est= mapp. 21 lato sud - ovest = mapp. 21 lato nord - ovest= mapp. 5

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cespugli ,

B terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Serò in comune di Zignago in località Val di Sotto

Il terreno ha una forma trapezoidale e qualità Bosco Ceduo, la superficie è di circa mq 1380

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 21 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1380, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,50 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 5, 19, 20 lato est = mapp.22 lato sud = mapp. 34, 32 lato ovest = mapp.30

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò in Comune di Zignago attraversato dalla strada vicinale di Frassanedo

La superficie è di forma trapezoidale con qualità Pascolo Cespugliato e misura circa 3580 mq

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 17 (catasto terreni), qualità/classe pasc cespug 2, superficie 3580, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = strada vicinale Frassanedo lato est = mapp. 18 lato sud = mapp. 29, 28 lato ovest = mapp. 16

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cespugliato ,

D terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5930, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 17,18 lato est = mapp. 29, 50, 51 lato sud = fosso delle pantagane lato ovest= mapp. 49, 15

E terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 410, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 7 lato est = mapp. 7 lato sud = strada vicinale delle Pantagane lato ovest = mapp.6

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pascolo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 995,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 995,83
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago in località Val di Sotto

Il terreno presenta una pianta trapezoidale e qualità pascolo e cespuglio con una superficie di mq 480

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 (catasto terreni), qualità/classe Pasc Cespug 1, superficie 480, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord - est= mapp.22 lato sud - est= mapp. 21 lato sud - ovest = mapp. 21 lato nord - ovest= mapp. 5

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cespugli ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Pascolo Cespugliato € 2.500,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Serò in comune di Zignago in località Val di Sotto

Il terreno ha una forma trapezoidale e qualità Bosco Ceduo, la superficie è di circa mq 1380

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 21 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1380, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,50 €, indirizzo catastale: località Serò, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = mapp. 5, 19, 20 lato est = mapp.22 lato sud = mapp. 34, 32 lato ovest = mapp.30

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	850,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 850,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 212,50
---	------------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò in Comune di Zignago attraversato dalla strada vicinale di Frassanedo

La superficie è di forma trapezoidale con qualità Pascolo Cespugliato e misura circa 3580 mq

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 17 (catasto terreni), qualità/classe pasc cespug 2, superficie 3580, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord = strada vicinale Frassanedo lato est = mapp. 18 lato sud = mapp. 29, 28 lato ovest = mapp. 16

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cespugliato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignano

Tipologia pascolo cespugliato € 2.500,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 900,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 150,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5930, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 17,18 lato est = mapp. 29, 50, 51 lato sud = fosso delle pantagane lato ovest= mapp. 49, 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 583,33**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 410, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 7 lato est = mapp. 7 lato sud = strada vicinale delle Pantagane lato ovest = mapp.6

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pascolo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



panoramicità:

mediocre



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Pascolo € 2.500,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	terreno agricolo	0,00	0,00	120,00	30,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	850,00	212,50
C	terreno agricolo	0,00	0,00	900,00	150,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	3.500,00	583,33
E	terreno agricolo	0,00	0,00	120,00	20,00

	5.490,00 €	995,83 €
--	------------	----------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il compendio non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: €. 995,83

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 995,83

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò, nel Comune di Zignago, in prossimità della strada vicinale di Cutarella

La superficie è di forma trapezoidale con cultura Uliveto-Vigneto e misura 1200 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1200, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord = mapp. 254, 252 lato est = mapp.256, 258, lato sud = mapp.551, 257, 259, 549 lato ovest = mapp. strada vicinale Cutarella

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliv - Vignet ,

B terreno agricolo a ZIGNAGO, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò in Comune di Zignago in prossimità della strada provinciale Rocchetta - Pieve

Trattasi di un terreno di forma rettangolare con superficie di circa 530 mq con coltura seminativo - arborato

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 267 (catasto terreni)

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò del comune di Zignago confinante con una strada vicinale

La superficie ha forma trapezoidale e superficie di circa 800 mq

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe Uliv Vignet 2, superficie 800, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord= mapp.243 lato est = mapp. 245 lato sud = mapp.293 lato ovest = mapp. 242

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIV . VIGNET ,

D terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò in Comune di Zignago

la superficie del terreno è di forma trapezoidal e coltura Seminativo Arborato e misura circa mq. 650

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1 , superficie 650, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 2,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord -est= mapp-495 lato sud - est = mapp.421 lato sud - ovest = mapp.167 lato nord - ovest = 431

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arborat ,

E terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è a forma trapezoidale con superficie di circa mq. 340 e coltura Seminativo Arborato

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 340, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 421 lato sud -est = mapp. 168, 488 lato sud - ovest = mapp.147, 166 lato nord - ovest = mapp.strada vicinale

F terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò Comune di Zignago

La superficie è di forma triangolare e misura circa mq. 280 con coltura seminativo arborato

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 340, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp.496 lato sud - est = mapp. 494 lato ovest = strada vicinale

Il terreno presenta una forma triangolare , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin - arbor ,

G terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò nel Comune di Zignago

La superficie misura circa mq. 990, ha forma trapezoidale e coltura Uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 990, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.359, 362 lato est = mapp. 361 lato sud = mapp.387

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.581,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.581,67
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò, nel Comune di Zignago, in prossimità della strada vicinale di Cutarella

La superficie è di forma trapezoidale con cultura Uliveto-Vigneto e misura 1200 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1200, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord = mapp. 254, 252 lato est = mapp.256, 258, lato sud = mapp.551, 257, 259, 549 lato ovest = mapp. strada vicinale Cutarella

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliv - Vignet ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Uliv Vignet € 17.600,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.050,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno nella frazione di Serò in Comune di Zignago in prossimità della strada provinciale Rocchetta - Pieve

Trattasi di un terreno di forma rettangolare con superficie di circa 530 mq con coltura seminativo - arborato

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 267 (catasto terreni)

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.100,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.100,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 550,00
---	------------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò del comune di Zignago confinante con una strada vicinale

La superficie ha forma trapezoidale e superficie di circa 800 mq

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe Uliv Vignet 2, superficie 800, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord= mapp.243 lato est = mapp. 245 lato sud = mapp.293 lato ovest = mapp. 242

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIV . VIGNET ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Uliveto Vigneto € 17.600,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 700,00

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò in Comune di Zignago

la superficie del terreno è di forma trapezoidal e coltura Seminativo Arborato e misura circa mq. 650

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1 , superficie 650, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 2,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord -est= mapp-495 lato sud - est = mapp.421 lato sud - ovest = mapp.167 lato nord - ovest = 431

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arborat ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin Arbor € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 650,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è a forma trapezoidale con superficie di circa mq. 340 e coltura Seminativo Arborato

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 340, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord - est = mapp. 421 lato sud -est = mapp. 168, 488 lato sud - ovest = mapp.147, 166 lato nord - ovest = mapp.strada vicinale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico

- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Seminativo Arborato € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113,33**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò Comune di Zignago

La superficie è di forma triangolare e misura circa mq. 280 con coltura seminativo arborato

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 340, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est = mapp.496 lato sud - est = mapp. 494 lato ovest = strada vicinale

Il terreno presenta una forma triangolare , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin - arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

livello di piano:
 esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Seminativo Arborato € 20.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	560,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 560,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 93,33
---	-----------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (

*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò nel Comune di Zignago

La superficie misura circa mq. 990, ha forma trapezoidale e coltura Uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 990, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.359, 362 lato est = mapp. 361 lato sud = mapp.387

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia uliveto € 17.600,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 425,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	terreno agricolo	0,00	0,00	2.100,00	1.050,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	1.100,00	550,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	1.400,00	700,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	1.300,00	650,00
E	terreno agricolo	0,00	0,00	680,00	113,33
F	terreno agricolo	0,00	0,00	560,00	93,33
G	terreno agricolo	0,00	0,00	1.700,00	425,00
				8.840,00 €	3.581,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il compendio non può essere oggetto di una comoda

divisione della quota

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: **€. 3.581,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.581,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in Serò Comune di Zignago

La superficie è di circa mq. 63, la pianta trapezoidale e la coltura semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 63, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 24 lato est = mapp. 27 Lato sud = mapp.n41 lato ovest= mapp. 38

Il terreno presenta una forma trapezoidale , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo arborato ,

B terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è a pianta trapezoidale, misura circa mq. 1010, coltura semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 1010, reddito agrario 3,39 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord= mapp. 138 lato est = mapp.502, 169 lato sud = mapp. 169, 168 lato ovest = mapp. 137

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

Il terreno ha forma trapezoidale, superficie di mq. 830,coltura pascolo cespugliato

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe Pesc Cespug, superficie 830, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 277 lato sud - est = mapp. 308 lato sud - ovest = strada vicinale Pappare lato nord - ovest = strada vicinale Pappare

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Pasc Cespug ,

D terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è a pianta triangolare , misura circa mq. 390, coltura semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 446 (catasto terreni), qualita/classe semin arbir 3 , superficie 390, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 115, 138 lato sud = mapp. 137 lato ovest = mapp. 112

Il terreno presenta una forma Triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

E terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò Comune di Zignago

la superficie ha forma trapezoidale, superficie circa mq. 3210, coltura bosco misto

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 3210, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 50, 49 lato ovest = mapp. 85 lato sud = mapp. 74

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco misto ,

F terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Destinazione Urbanistica

PUC:

Parte CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo ambientale

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1 , superficie 3900, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 59 lato est = mapp. 62,74 lato sud = mapp. 74 lato ovest = mapp. 504

G terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà

(*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò nel Comune di Zignago

Superficie circa 3070 mq., pianta trapezoidale, coltura bosco Ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2 , superficie 3070, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 32 lato sud = mapp. 607 lato nord - ovest = strada vicinale

Il terreno presenta , una tessitura prevalente Trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.242,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.242,50
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

accettazione tacita dell'eredità atto notaio Di Paolo Massimo del 01/08/2013 trascritta Conservatoria della Spezia il 03.09.2013 nn. 6178/4751

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di notaio Di Paolo Massimo ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione testamentaria (fino al 20/11/2012), trascritto il 14/08/2013 a La Spezia ai nn. 5821/4441.

Il titolo è riferito solamente a al terreno identificato catastalmente al foglio 25 mapp. 293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (dal 02/04/1982 fino al 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno in Serò Comune di Zignago

La superficie è di circa mq. 63, la pianta trapezoidale e la coltura semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 63, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord = mapp. 24 lato est = mapp. 27 Lato sud = mapp.n41 lato ovest= mapp. 38

Il terreno presenta una forma trapezoidale , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo arborato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago Zona Agraria n.1

Tipologia Seminativo Arborato € 20.000,00/ ha

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Destinazione Urbanistica

PUC:

Parte CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Parte RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Parte in ambito ISMA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincoli ambientali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è a pianta trapezoidale, misura circa mq. 1010, coltura semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 1010, reddito agrario 3,39 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord= mapp. 138 lato est = mapp.502, 169 lato sud = mapp. 169, 168 lato ovest = mapp. 137

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor

,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

Destinazione Urbanistica

PUC:

Parte CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Parte RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Parte in ambito ISMA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

Vincolo Ambientale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

Il terreno ha forma trapezoidale, superficie di mq. 830, coltura pascolo cespugliato

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe Pesc Cespug, superficie 830, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 277 lato sud - est = mapp. 308 lato sud - ovest = strada vicinale Pappare lato nord - ovest = strada vicinale Pappare

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Pasc Cespug ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

Destinazione Urbanistica

PUC:

Parte CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Parte RQ -TP r A Ambiti di conservazione, riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo ambientale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **210,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52,50**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago

La superficie è a pianta triangolare , misura circa mq. 390, coltura semin arbor

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 446 (catasto terreni), qualita/classe semin arbir 3 , superficie 390, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord - est = mapp. 115, 138 lato sud = mapp. 137 lato ovest = mapp. 112

Il terreno presenta una forma Triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NORME DEL P.U.C.

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualficazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

IS - MA

Vincoli

- Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli Imposti dai Piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	800,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 800,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 200,00
---	------------------

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò Comune di Zignago

la superficie ha forma trapezoidale, superficie circa mq. 3210, coltura bosco misto

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 3210, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: lato nord = mapp. 50, 49 lato ovest = mapp. 85 lato sud = mapp. 74

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco misto

,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

Destinazione Urbanistica

PUC:

Parte CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo ambientale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Destinazione Urbanistica

PUC:

Parte CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo ambientale

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1 , superficie 3900, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 59 lato est = mapp. 62,74 lato sud = mapp. 74 lato ovest = mapp. 504

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno in frazione di Serò nel Comune di Zignago

La superficie è a pianta trapezoidale, misura circa mq 3900, coltura bosco alto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 975,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione di Serò nel Comune di Zignago

Superficie circa 3070 mq., pianta trapezoidale, coltura bosco Ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2 , superficie 3070, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: lato nord - est = mapp. 32 lato sud = mapp. 607 lato nord - ovest = strada vicinale

Il terreno presenta , una tessitura prevalente Trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	terreno agricolo	0,00	0,00	130,00	65,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	500,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	210,00	52,50
D	terreno agricolo	0,00	0,00	800,00	200,00
E	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	500,00
F	terreno agricolo	0,00	0,00	3.900,00	975,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	1.900,00	950,00
				10.940,00 €	3.242,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il compendio non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 3.242,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.242,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno bosco ceduo con superficie di mq. 750

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 750, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.181 lato est = mapp. 202 lato sud = mapp. 205 lato ovest = mapp.200, 181

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

B terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scheda normativa oer gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento P.U.C.

RQ -TP- rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Territoriin abbandono prevalentemente interessati da fenomeni di dissesto idrogeologicoper i quali è richiesto il presidio ai fini dell salvaguardia e del recupero

Vincoli:

- Vincolo sismico
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 130, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 608 lato est = mapp. 207 ,208 lato sud = mapp. 635 lato ovest = mapp. 205, 206

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

C terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

RQ -TP rA 1

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

IS - MA

Vincoli.

-Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1020, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 694 lato est = mapp.98, 126 lato sud = mapp. 127 lato ovest = 124

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

D terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

RQ -TP rA 1

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

IS - MA

Vincoli.

-Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 120, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.609 lato est = mapp. 208 lato sud = mapp. 207 lato ovest = mapp.204

Il terreno presenta una forma trapezoidale , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

E terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.U.C.:

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico :

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 120, reddito

agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord - est = mapp. 642 lato sud - est = mapp. 204 lato sud = mapp.205 lato
nord ovest = mapp. 202

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo
,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 701,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 701,67
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 17/01/1981), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di notaio Di Paolo Massimo ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (fino al 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno bosco ceduo con superficie di mq. 750

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 750, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.181 lato est = mapp. 202 lato sud = mapp. 205 lato ovest = mapp.200, 181

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.: RQ-TP-rA - 1

Ambito: territori in abbandono prevalentemente interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico per i quali è richiesto il presidio ai fini della salvaguardia e del recupero

Piano Territoriale di coordinamento Paesistico : IS - MA

Vincoli e servitù operanti sull'ambito:

Vincolo sismico

Vincolo Idrogeologico

Vincoli imposti dai Piani di Bacino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 225,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scheda normativa oer gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento P.U.C.

RQ -TP- rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento del P.U.C.

Territoriin abbandono prevalentemente interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico per i quali è richiesto il presidio ai fini dell salvaguardia e del recupero

Vincoli:

- Vincolo sismico
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 130, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 608 lato est = mapp. 207 ,208 lato sud = mapp. 635 lato ovest = mapp. 205, 206

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago
 Anno 2018 aggiornato 31/03/2023
 Regione Agraria n. 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

RQ -TP rA 1

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

IS - MA

Vincoli.

-Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1020, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp. 694 lato est = mapp.98, 126 lato sud = mapp. 127 lato ovest = 124

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno alla periferia della frazione di Serò del Comune di Zignago
Superficie circa mq. 1020 coltura seminativo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medi della Provincia della Spezia Comune di Zignago
Tipologia Seminativo € 15.000,00/ ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 266,67**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scheda normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C.

RQ -TP rA 1

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

IS - MA

Vincoli.

-Vincolo Sismico

- Vincolo Idrogeologico

- Vincoli Imposti dai piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 120, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: lato nord = mapp.609 lato est = mapp. 208 lato sud = mapp. 207 lato ovest = mapp.204

Il terreno presenta una forma trapezoidale , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semin arbor ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno nella frazioneSerò del Comune di Zignago

Il terreno misura circa 120 mq. con coltura seminativo arborato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia semin arbor € 20.000,00/ ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40,00**

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

P.U.C.:

RQ - TP rA 1 Ambiti di Conservazione, Riqualficazione e Completamento del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico :

IS - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 120, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: lato nord - est = mapp. 642 lato sud - est = mapp. 204 lato sud = mapp.205 lato nord ovest = mapp. 202

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media 
esposizione:	nella media 
panoramicità:	nella media 
stato di manutenzione generale:	nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno alla periferia dell'abitato di Serò in Comune di Zignago
Superficie circa mq 120 coltura bosco ceduo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago
Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia
Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie:
Brugnato - La spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	terreno agricolo	0,00	0,00	450,00	225,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	260,00	130,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	1.600,00	266,67
D	terreno agricolo	0,00	0,00	240,00	40,00
E	terreno agricolo	0,00	0,00	80,00	40,00
				2.630,00 €	701,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il compendio non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 701,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 701,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago ed è posto all'incrocio tra n° 3 strade vicinali

La superficie misura circa mq. 210, ha pianta trapezoidale e coltura bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 10,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale è compreso tra l'incrocio di n° 3 strade vicinali (lato nord, est e ovest) lato sud 0 mapp. 10

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65,00
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione Cavallo Maria Rosa (dal 17/01/1981), trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (fino al 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in frazione Serò del Comune di Zignago ed è posto all'incrocio tra n° 3 strade vicinali

La superficie misura circa mq. 210, ha pianta trapezoidale e coltura bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 10,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mappale è compreso tra l'incrocio di n° 3 strade vicinali (lato nord, est e ovest) lato sud 0 mapp. 10

Il terreno presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico
- Vincolo Idrogeologico
- VCincoli Imposti dai piani di Bacino
- Vincolo Ambientale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle dei Valori Agricoli Medie della Provincia

della Spezia

Località Comune di Zignago

Tipologia Bosco Ceduo € 5.900,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	130,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 130,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65,00
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie:

Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	terreno agricolo	0,00	0,00	130,00	65,00
				130,00 €	65,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il corpo A non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 65,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco ceduo** a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 3/144 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unterreno nella frazione Serò del comune di Zignago

La superficie è circa mq. 1180 e la destinazione è bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 68 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo , superficie 1180, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14,58
Data della valutazione:	25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/04/2018 a La Spezia ai nn. 2670/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in ripetizione derivante da Divisione

ipoteca **legale**, iscritta il 07/12/2006 a La Spezia ai nn. 11468/2176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale per la quota di 1/108 della piena proprietà.

La formalità è riferita solamente a immobile identificato catastalmente al foglio 26 part. 190 .

Il sig. Siboldi Alberto Giani è deceduto in data 20/03/2014 e lascia erede la figlia Siboldi Erika

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/09/2023 a La Spezia ai nn. 7462/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. reg.part.309 reg. gen. 389, derivante da atto tra vivi

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di notaio Di Paolo Massimo ai nn. 78035/35733 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 a La Spezia ai nn. 389/309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1980 fino al 18/12/2017), trascritto il 05/12/1980 a La Spezia ai nn. 6113/5190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione legale (dal 02/04/1982 fino al 17/01/1981), trascritto il 02/04/1982 a La Spezia ai nn. 1743/1405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO VIA ROMA SNC, FRAZIONE SERÒ

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco ceduo a ZIGNAGO Via Roma snc, frazione Serò per la quota di 3/144 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di interreno nella frazione Serò del comune di Zignago

La superficie è circa mq. 1180 e la destinazione è bosco ceduo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 68 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo , superficie 1180, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica

PUC:

CE TPBN Territori Prativi e Boschivi Naturali

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ANI - MA

VINCOLI :

- Vincolo Sismico Vincolo Ambientale

- Vincolo Idrogeologico

- VCincoli Imposti dai piani di Bacino

-

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dalla scrivente sono quelle commerciali

Valori Agricoli Medie della Provincia della Spezia Comune di Zignago

Tipologia Semin arbor € 15.000,00/ ha

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14,58**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione dei terreni

La valutazione dei terreni si è basata su i Valori Agricoli Medi della Provincia di La Spezia
Annualità 2018 aggiornata il 31.03.2023

Regione Agraria n° 1

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 Zignago, agenzie: Brugnato - La spezia, osservatori del mercato immobiliare Brugnato - La Spezia

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	Bosco ceduo	0,00	0,00	700,00	14,58
				700,00 €	14,58 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente precisa che il corpo A non può essere oggetto di una comoda divisione della quota

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: **€. 14,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14,58**

data 25/07/2024

il tecnico incaricato

Patrizia Barani