



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia BARBUTO

CUSTODE:

Avv. Francesca CERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Barli**

CF: BRLMSM62B05E463J

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA CRISPI 33 SCALA D - INT. 5

telefono: 393381764403

email: geom-barli@libero.it

PEC: massimo.barli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LA SPEZIA Via Luigi Cozzani 30, quartiere Pegazzano, della superficie commerciale di **111,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di recente costruzione ad uso abitazione, disposto su un unico livello, ubicato nel quartiere di Pegazzano, Comune della Spezia (SP), in Via Luigi Cozzani civico 30, posto in fabbricato condominiale, che si eleva per tre piani fuori terra, con accesso da strada, insistente sulla particella 1926 intestata a catasto a terzi estranei alla procedura, che si dirama dalla Via Pubblica, sulla quale l'unità ha servitù di passo pedonale e carraio.

E' collocato al piano primo in ascendere, con entrata dal vano scala condominiale, ed è inserito in edificio con caratteristiche di tipo civile.

E' composto da ingresso in ampio soggiorno da cui si accede alla cucina, al ripostiglio ed al corridoio, che disimpegna la zona notte; quest'ultima è costituita da tre camere e servizio igienico; sono presenti, inoltre, tre balconi di cui due accessibili dalla zona giorno.

Il pavimento è in ceramica con elementi delle dimensioni delle dimensioni di cm 33x33, posati in diagonale con fuga, di tonalità chiara tendente al rosa, ad eccezione del bagno dove le mattonelle sono di dimensioni cm. 20x20.

In cucina è presente rivestimento delle pareti con piastrelle, di tonalità chiara tendente al rosa, delle dimensioni cm. 10x10, posate per un'altezza da terra di m. 1,60; in bagno le pareti sono rivestite con mattonelle delle dimensioni cm. 20x20, posate per un'altezza da terra di m. 2,08, con inserimento di decoro nella parte superiore.

L'alloggio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario con calderina murale, alimentata a gas metano, posta nella cucina.

Nel servizio igienico sono presenti lavabo, bidet, tazza e vasca con idro-massaggio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale installato nel ripostiglio; interruttori e copertine in materiale plastico di colore bianco.

Le finestre hanno telaio in PVC e specchiature in vetro-camera. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in plastica. Le aperture sono protette all'esterno da inferriate metalliche.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104,00 (netta circa mq. 89,00), con altezza interna di circa m. 2,69/2,70. I balconi hanno una superficie di circa mq. 19,00.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono sufficienti. Si segnala lesione nel pavimento del bagno.

Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare ha struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in laterizio con finitura ad intonaco.

Completa la consistenza dell'unità immobiliare cantina, posta al piano seminterrato, della superficie lorda di mq. 9,00 (netta circa mq. 8,00). Altezza interna di circa m. 2,43, con una porzione con altezza interna di circa m. 2,17.

L'accesso alla cantina avviene da area di manovra che disimpegna anche i box-auto. Il pavimento è in gres di colore grigio con elementi delle dimensioni cm. 20x20.

All'interno della cantina si è riscontrata la presenza di tubazione di scarico, posta a soffitto,

proveniente dal piano soprastante; sempre a soffitto si è rilevata traccia di infiltrazione. Nelle pareti realizzate in blocchetti di cemento si sono rilevate tracce di umidità di risalita.

La zona in cui sono ubicati i cespiti staggiti è caratterizzata da costruzioni riconducibili ad iniziative di edilizia residenziale, anche recenti.

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

- foglio 25 particella 1924 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cozzani snc, piano: S1-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 28-08-2003 Pratica n. 96177 in atti dal 28-08-2003 COSTITUZIONE (n. 1.358.1/2003)

Coerenze: Appartamento: a partire da nord, ed in senso orario. Aria su corte di accesso al condominio e vano scala identificati dal subalterno 27, unità immobiliare censita con il subalterno 12, aria su corti esterne di pertinenza delle unità contrassegnate con i subalterni 9 e 8. Sopra unità e spazi censiti con i subalterni 14, 13, 27 e 15, sotto con le unità distinte dai subalterni 8 e 9. Cantina: a partire da nord, ed in senso orario. Area condominiale di cui al subalterno 17, terrapieno, cantina distinta con il subalterno 13. Sopra con le unità di cui ai subalterni 8 e 9, sotto il suolo. Tutti i subalterni sopra citati ricadono nella particella 1924 del foglio catastale numero 25 del Comune Censuario della Spezia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e da informazioni assunte.

**B** **box singolo** a LA SPEZIA Via Luigi Cozzani 30, quartiere Pegazzano per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box-auto posto al piano seminterrato con accesso da spazio comune, adibito ad area di manovra, a cui si arriva tramite rampa che si dirama da Via Luigi Cozzani.

L'accesso condominiale al piano seminterrato è dotato di serranda motorizzata, quello del box-auto di chiusura basculante.

Il pavimento è in gres di colore grigio con elementi delle dimensioni cm. 20x20. Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento.

All'interno si è riscontrata la presenza di tubazioni di scarico, poste a soffitto, provenienti dal piano soprastante;

La superficie lorda è di mq. 16,00 (netta circa mq. 15,00), con altezza interna di circa m. 2,43.

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

- foglio 25 particella 1924 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cozzani SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 28-08-2003 Pratica n. 96177 in atti dal 28-08-2003 COSTITUZIONE (n. 1.358.1/2003)

Coerenze: a partire da nord, ed in senso orario. Intercapedine, box-auto contrassegnato con il subalterno 7, spazio comune distinto con il subalterno 17 e box-auto di cui al subalterno 5. Sopra unità immobiliare censita con il subalterno 10, sotto il suolo. Tutti i subalterni sopra citati ricadono nella particella 1924 del foglio catastale numero 25 del Comune Censuario della Spezia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e da informazioni assunte.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**111,95 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.700,00
Data della valutazione:	21/11/2023

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

L'immobile è risultato occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Da considerarsi, ai fini della stima, libero da vincoli locatizi.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla relazione notarile in atti e da ispezioni nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari si sono rilevate le seguenti formalità.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LA SPEZIA , stipulato il 09/12/2003 a firma di notaio Ceroni Francesco ai nn. 87.942/24480 di repertorio, trascritto il 11/12/2003 a La Spezia ai nn. 7.326 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio.

La formalità è stata trascritta su vari identificativi catastali, fra cui quelli che contrassegnano i cespiti oggetto di procedura.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LA SPEZIA , stipulato il 02/03/2001 a firma di notaio Ceroni Francesco ai nn. 85.086/22.590 di repertorio, trascritto il 05/03/2001 a La Spezia ai nn. 1.355 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio.

La formalità è stata trascritta sulle particelle 986 e 987 del foglio 25 del NCT della Spezia, che a seguito di variazioni catastali hanno dato origine anche alla particella 1924, dove sono inseriti i beni in valutazione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LA SPEZIA , stipulato il 23/01/2002 a firma di notaio Ceroni Francesco ai nn. 86.191/23.377 di repertorio, trascritto il 24/01/2002 a La Spezia ai nn. 369 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio.

La formalità è stata trascritta sulle particelle 986 e 987 del foglio 25 del NCT della Spezia, che a seguito di variazioni catastali hanno dato origine anche alla particella 1924, dove sono inseriti i beni in valutazione.

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/07/2006 a firma di notaio Ceroni Claudia ai nn. 5.550/4.387 di repertorio, iscritta il 06/07/2006 a La Spezia ai nn. 1.217 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2010 a firma di notaio Ceroni Claudia ai nn. 11.159/9.187 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a La Spezia ai nn. 2.093 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nella formalità l'esecutato compare come terzo datore di ipoteca. Risultano inseriti nell'ipoteca altri beni di proprietà dell'altro soggetto, estraneo alla presente procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2018 a firma di Giudice di Pace della Spezia ai nn. 1.086/2018 di repertorio, iscritta il 05/03/2019 a La Spezia ai nn. 304 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 7.232,00.

Importo capitale: 3.616,00.

La formalità è riferita solamente a Corpo A

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 230/2023 di repertorio, trascritta il 18/04/2023 a La Spezia ai nn. 2.499 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:	<b>€. 1.200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>di proprietà generale:</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>appartamento</b>
Per il fabbricato oggetto di stima non si sono rilevati vincoli artistici, storici od alberghieri, non sono presenti altresì finiture di particolare pregio.	<b>126,38/1000,</b>

**cantina 2,39/1000 e  
garage 7,46/1000**

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

Vengono riportati gli estremi dei passaggi di proprietà, che hanno interessato i cespiti oggetto stima, ricavati dalla relazione notarile sostitutiva in atti e da visure nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sui beni oggetto di procedura nei vent'anni antecedenti il **18/04/2023** (data trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili) non vi sono stati passaggi di proprietà per donazione e/o successione.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2003), con atto stipulato il 19/12/2003 a firma di Notaio CERONI Francesco della Spezia ai nn. 88.004 di repertorio, trascritto il 23/12/2003 a La Spezia ai nn. 7.680 reg. part..

La formalità è stata trascritta sui subalterni 6 e 11 della particella 1924 del foglio 25 del NCEU della Spezia, che contrassegnano i cespiti staggiti. Nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato è precisato che: - la corte urbana ad uso rampa di ingresso al piano seminterrato, il corridoio di disimpegno e di spazio manovra al piano seminterrato, distinti al NCEU della Spezia al foglio 25 particella 1924 subalterno 17 sono enti non censibili, comuni solo ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-30 (ora 32 e già 25). - il vano scale, il vano ascensore, la terrazza su cui è situata l'antenna centralizzata ed i locali contatori, distinti al NCEU della Spezia al foglio 25 particella 1924 subalterno 27 sono beni non censibili, comuni a tutti i subalterni costituenti il su citato mappale 1924 del foglio 25. - costituisce ente comune delle unità abitative dell'intero complesso immobiliare, nonché di altre unità abitative limitrofe anche di futura realizzazione il locale pompe distinto al NCEU della Spezia al foglio 25 particella 1925 subalterno 47, con la precisazione che all'appartamento oggetto di procedura compete la quota di 1/42 di proprietà. Sempre nel su citato atto di provenienza, a favore dell'esecutato, è richiamata la servitù attiva di passo pedonale e con veicoli da esercitarsi sul terreno rimasto di proprietà del venditore, censito al NCT al foglio 25 particella 1926 della superficie catastale di mq. 509, sia per accedere al fabbricato in cui sono inseriti i cespiti in valutazione ed ad altri fabbricati dalla via pubblica e sia per accedere da detto fabbricato e da altri fabbricati alla via pubblica.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2000 fino al 19/12/2003), con atto stipulato il 13/11/2000 a firma di Notaio CERONI Claudia della Spezia ai nn. 868 di repertorio, trascritto il 15/11/2000 a La Spezia ai nn. 5.716 e 5.717 reg. part..

La formalità è stata trascritta sulle particelle 986 e 987 del foglio 25 del NCT della Spezia che, a seguito di variazioni catastali, hanno dato origine anche alla particella 1924, dove sono inseriti i beni in valutazione.

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

Per il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima non si sono rilevati vincoli artistici, storici od

alberghieri, non sono presenti altresì finiture di particolare pregio.

Presso l'archivio edilizio del Comune della Spezia si sono rintracciate le seguenti pratiche:

Concessione Edilizia n. 123 del 28-03-2001

Concessione Edilizia n. 47 del 14-02-2002

Permesso di Costruire n. 463 del 16-12-2003

Denuncia di inizio attività n. 49.868 del 17-06-2004

Certificato di Agibilità numero d'ordine 3 del 21-01-2005.

In alcuni atti di compravendita, che hanno riguardato unità immobiliari inserite nel fabbricato, è dato atto che l'area su cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico e che risulta rilasciata, dall'Ente competente, l'autorizzazione in sanatoria n. 537 del 4 novembre 2003 prot. n. 39.464.

Esaminati gli elaborati grafici allegati del Permesso di Costruire n. 463 del 16-12-2003 si è rilevato che i cespiti in valutazione sono sostanzialmente conformi, ad eccezione delle dimensioni indicate per le aperture, che nella realtà risultano leggermente inferiori.

Anche l'altezza netta interna è risultata di poco inferiore, in alcune zone, ai prescritti m. 2,70 (m. 2,69), differenza che si ritiene possa rientrare nelle tolleranze costruttive.

In via prudenziale, ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per l'eventuale regolarizzazione delle difformità inerenti le aperture, comprensivo di spese tecniche, riportato al paragrafo 8.1 della presente perizia.

Si ricorda che le istanze di sanatoria, essendo subordinate a pareri e/o autorizzazioni da parte degli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia, il loro ottenimento potrebbe comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti dell'immobile e degli impianti, per il rispetto dei vincoli urbanistici gravanti, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, ecc.), con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva.

In riferimento alle previsioni dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. comma 7 lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato:

- rientra nelle previsioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia) che esclude le nullità degli atti di trasferimento degli immobili abusivi per gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali.

Le limitate difformità riscontrate ricadono nelle ipotesi di sanabilità attraverso l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, ferme restando le precisazioni e le criticità sopra riportate circa le istanze di sanatoria.

- non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (condono edilizio), in quanto le ragioni di credito per cui si procede (ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia in data 06-07-2006 al reg. part. 1.217), sono posteriori all'entrata in vigore della Legge del 24-11-2003 n. 326 di conversione del D.L. 269/2003 (in vigore dal 02-10-2003).

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale - PUC, in zona normata dall'art. 13/f - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei. Vincoli sovraordinati: sismico (D.P.R. 380/2001 art. 93 - ex L. 64/1974); il Comune della Spezia è stato dichiarato sismico dal 2003. Altri vincoli: paesaggistico, idrogeologico, aree carsiche. Ulteriori vincoli sovraordinati e norme di conformità e congruenza sono rilevabili dalla cartografia del Piano Urbanistico Comunale pubblicato sul sito istituzionale del Comune della Spezia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate difformità nella porzione abitativa, posta al piano primo, riguardanti lievi differenze nelle dimensioni indicate nelle tavole di progetto per le aperture, che nella realtà risultano di poco inferiori rispetto a quelle autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per la regolarizzazione e/o l'eliminazione delle limitate difformità rilevate, comprensivo di spese tecniche.: €3.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

Al paragrafo 7.0 è riportata la relazione sulla conformità urbanistico-edilizia, con illustrazione delle limitate difformità rilevate, la cui regolarizzazione potrebbe comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti dell'unità immobiliare e/o degli impianti installati, per il rispetto dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, ecc. con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva). Al paragrafo 7.1 sono state indicate le pratiche edilizie che si è riusciti a rintracciare e che hanno interessato l'unità immobiliare od il fabbricato in cui la stessa è inserita.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il cespite oggetto di stima è individuato con propri identificativi catastali ed è classato con attribuzione di rendita. Le planimetrie catastali in atti (appartamento con cantina e box auto) né rappresentano sostanzialmente la consistenza e sono idonee al trasferimento di proprietà attraverso vendita all'incanto.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi punto 8.1 - conformità edilizia

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I DATI CATASTALI ATTUALI CORRISPONDONO CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (con riferimento a foglio, mappale e subalterno). L'INTESTAZIONE CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DELLE TRASCRIZIONI.

**CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI:** Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo al debitore esecutato è la piena proprietà pervenutagli in forza di atto notarile di compravendita.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: presso l'archivio edilizio del Comune della Spezia risultano depositati, unitamente alla richiesta di agibilità, i certificati di conformità degli impianti presenti nel fabbricato (adduzione gas ed impianto elettrico).

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: assenza Attestato di Prestazione Energetica (normativa di riferimento: D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e ss.mm.ii.

e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. “Norme in materia di energia” e relativo Regolamento Regionale di attuazione.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo preventivato per redazione di Attestato di Prestazione Energetica, comprensivo di spese professionali e diritti di deposito a favore della Regione Liguria.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - appartamento.

Gli oneri per la redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica ed i relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. “Norme in materia di energia” e relativo Regolamento Regionale di attuazione saranno a carico dell'Aggiudicatario.

Da rapporto di controllo di efficienza della calderina, esibito in fase di sopralluogo, si è acquisito il numero di iscrizione al CAITEL (Catasto impianti per la climatizzazione invernale ed estiva – Regione Liguria).

BENI IN LA SPEZIA VIA LUIGI COZZANI 30, QUARTIERE PEGAZZANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LA SPEZIA Via Luigi Cozzani 30, quartiere Pegazzano, della superficie commerciale di **111,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di recente costruzione ad uso abitazione, disposto su un unico livello, ubicato nel quartiere di Pegazzano, Comune della Spezia (SP), in Via Luigi Cozzani civico 30, posto in fabbricato condominiale, che si eleva per tre piani fuori terra, con accesso da strada, insistente sulla particella 1926 intestata a catasto a terzi estranei alla procedura, che si dirama dalla Via Pubblica, sulla quale l'unità ha servitù di passo pedonale e carraio.

E' collocato al piano primo in ascendere, con entrata dal vano scala condominiale, ed è inserito in edificio con caratteristiche di tipo civile.

E' composto da ingresso in ampio soggiorno da cui si accede alla cucina, al ripostiglio ed al corridoio, che disimpegna la zona notte; quest'ultima è costituita da tre camere e servizio igienico; sono presenti, inoltre, tre balconi di cui due accessibili dalla zona giorno.

Il pavimento è in ceramica con elementi delle dimensioni delle dimensioni di cm 33x33, posati in diagonale con fuga, di tonalità chiara tendente al rosa, ad eccezione del bagno dove le mattonelle sono di dimensioni cm. 20x20.

In cucina è presente rivestimento delle pareti con piastrelle, di tonalità chiara tendente al rosa, delle dimensioni cm. 10x10, posate per un'altezza da terra di m. 1,60; in bagno le pareti sono rivestite con mattonelle delle dimensioni cm. 20x20, posate per un'altezza da terra di m. 2,08, con inserimento di decoro nella parte superiore.

L'alloggio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario con calderina murale, alimentata a gas metano, posta nella cucina.

Nel servizio igienico sono presenti lavabo, bidet, tazza e vasca con idro-massaggio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale installato nel ripostiglio; interruttori e copertine in materiale plastico di colore bianco.

Le finestre hanno telaio in PVC e specchiature in vetro-camera. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in plastica. Le aperture sono protette all'esterno da inferriate metalliche.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104,00 (netta circa mq. 89,00), con altezza interna di circa m. 2,69/2,70. I balconi hanno una superficie di circa mq. 19,00.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono sufficienti. Si segnala lesione nel pavimento del bagno.

Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare ha struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in laterizio con finitura ad intonaco.

Completa la consistenza dell'unità immobiliare cantina, posta al piano seminterrato, della superficie lorda di mq. 9,00 (netta circa mq. 8,00). Altezza interna di circa m. 2,43, con una porzione con altezza interna di circa m. 2,17.

L'accesso alla cantina avviene da area di manovra che disimpegna anche i box-auto. Il pavimento è in gres di colore grigio con elementi delle dimensioni cm. 20x20.

All'interno della cantina si è riscontrata la presenza di tubazione di scarico, posta a soffitto, proveniente dal piano soprastante; sempre a soffitto si è rilevata traccia di infiltrazione. Nelle pareti realizzate in blocchetti di cemento si sono rilevate tracce di umidità di risalita.

La zona in cui sono ubicati i cespiti staggiati è caratterizzata da costruzioni riconducibili ad iniziative di edilizia residenziale, anche recenti.

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

- foglio 25 particella 1924 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cozzani snc, piano: S1-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 28-08-2003 Pratica n. 96177 in atti dal 28-08-2003 COSTITUZIONE (n. 1.358.1/2003)

Coerenze: Appartamento: a partire da nord, ed in senso orario. Aria su corte di accesso al condominio e vano scala identificati dal subalterno 27, unità immobiliare censita con il subalterno 12, aria su corti esterne di pertinenza delle unità contrassegnate con i subalterni 9 e 8. Sopra unità e spazi censiti con i subalterni 14, 13, 27 e 15, sotto con le unità distinte dai subalterni 8 e 9. Cantina: a partire da nord, ed in senso orario. Area condominiale di cui al subalterno 17, terrapieno, cantina distinta con il subalterno 13. Sopra con le unità di cui ai subalterni 8 e 9, sotto il suolo. Tutti i subalterni sopra citati ricadono nella particella 1924 del foglio catastale numero 25 del Comune Censuario della Spezia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e da informazioni assunte.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km  
tangenziale distante 5 km

al di sopra della media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

al di sopra della media   
al di sopra della media   
al di sopra della media   
al di sopra della media   
al di sopra della media   
al di sopra della media   
al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base alle informazioni assunte è risultato che l'unità immobiliare oggetto di procedura non è dotata dell'attestato di prestazione energetica: i relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05, coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e ss.mm.ii., e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
Balconi direttamente collegati all'appartamento	19,00	x	30 %	=	5,70
Cantina al piano seminterrato	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>111,95</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: Offerta di vendita pubblicata su sito internet. Annuncio presente in più proposte di vendita. Dal prezzo richiesto si è scomputato il garage per un valore attribuito di Euro 22.000,00.

Descrizione: PEGAZZANO, LA SPEZIA, Appartamento in vendita di 90 Mq, Seminuovo, Riscaldamento Autonomo, Classe energetica: G, posto al piano 1° su 3, composto da: 4 Vani, Cucinotto, Soggiorno doppio, 2 Camere, 2 Bagni, Garage singolo, Ascensore, Cantina.

Indirizzo: La Spezia, Via Luigi Cozzani n. 32

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 208.000,00 pari a 2.311,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 187.200,00 pari a 2.080,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2023

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. Trascrizione reg. part. 6.191 del 20/09/2023

Descrizione: Appartamento con giardino e cantina. Dal prezzo richiesto si è scomputato il garage per un valore attribuito di Euro 22.000,00.

Indirizzo: NCEU della Spezia foglio 25 particella 1924 subalterno 8. Unità posta nello stesso fabbricato di quella oggetto di stima.

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.930,00 pari a 2.098,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 190.930,00 pari a 2.098,13 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. Trascrizione reg. part. 1.211 del 26/02/2019

Descrizione: Appartamento con giardino e cantina. Dal prezzo dichiarato si è scomputato il garage per un valore attribuito di Euro 22.000,00.

Indirizzo: NCEU della Spezia foglio 25 particella 1924 subalterno 10. Unità posta nello stesso fabbricato di quella oggetto di stima.

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.500,00 pari a 1.412,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 145.500,00 pari a 1.412,62 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/08/2023

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. Trascrizione reg. part. 5.851 del 28/08/2023

Descrizione: Appartamento mansardato e cantina. Dal prezzo dichiarato si è scomputato il posto auto esterno per un valore attribuito di Euro 10.000,00.

Indirizzo: NCEU della Spezia foglio 25 particella 1924 subalterno 31 e 32 (derivanti da sub. 30). Unità posta nello stesso fabbricato di quella oggetto di stima.

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.796,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.796,12 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate. Quotazioni primo semestre 2023. Box auto (15/11/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Zona OMI: C5/Semicentrale/VICCI,SCORZA,REBOCCO,CHIAPPA,PEGAZZANO,FABIANO. Valori unitari a metro quadrato.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione sommaria del criterio di stima utilizzato:

Diritto reale oggetto di valutazione: piena ed intera proprietà.

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature, dove non è stato possibile accedere, è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato.

Per l'unità immobiliare in valutazione, tenuto conto dell'esposizione e dell'orientamento, della disposizione interna, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la tipologia del quartiere in cui è ubicata, nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di **Euro 2.000,00** per la piena ed intera proprietà.

Alcuni degli elementi che si sono presi in considerazione per la determinazione del valore di mercato effettuata:

- Tipologia del fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di stima.
- Dotazione impianti tecnologici e stato dei lavori di finitura.
- Situazione urbanistica.
- Ubicazione, esposizione e comodità di accesso.
- Conformazione dell'unità immobiliare.
- Destinazione immobili nelle zone limitrofe.
- Situazione di mercato attuale.

#### **Determinazione del valore per vendita giudiziaria:**

Per la presente stima, a fronte dell'attuale situazione di mercato, della tipologia del compendio immobiliare posto in vendita e dell'indagine effettuata sulle compravendite in zona, si propone di effettuare un abbattimento del **10%** sul valore stimato.

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile esposto in perizia, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è arrotondato alle centinaia di Euro.

#### **Tassazione vendita:**

avuto riguardo del fatto che la parte debitrice è una persona fisica, l'eventuale trasferimento attraverso asta giudiziaria sarà soggetto ad imposta di registro.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,95 x 2.000,00 = **223.900,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 223.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 223.900,00**

BENI IN LA SPEZIA VIA LUIGI COZZANI 30, QUARTIERE PEGAZZANO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LA SPEZIA Via Luigi Cozzani 30, quartiere Pegazzano per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box-auto posto al piano seminterrato con accesso da spazio comune, adibito ad area di manovra, a cui si arriva tramite rampa che si dirama da Via Luigi Cozzani.

L'accesso condominiale al piano seminterrato è dotato di serranda motorizzata, quello del box-auto di chiusura basculante.

Il pavimento è in gres di colore grigio con elementi delle dimensioni cm. 20x20. Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento.

All'interno si è riscontrata la presenza di tubazioni di scarico, poste a soffitto, provenienti dal piano soprastante;

La superficie lorda è di mq. 16,00 (netta circa mq. 15,00), con altezza interna di circa m. 2,43.

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

- foglio 25 particella 1924 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cozzani SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 28-08-2003 Pratica n. 96177 in atti dal 28-08-2003 COSTITUZIONE (n. 1.358.1/2003)

Coerenze: a partire da nord, ed in senso orario. Intercapedine, box-auto contrassegnato con il subalterno 7, spazio comune distinto con il subalterno 17 e box-auto di cui al subalterno 5. Sopra unità immobiliare censita con il subalterno 10, sotto il suolo. Tutti i subalterni sopra citati ricadono nella particella 1924 del foglio catastale numero 25 del Comune Censuario della Spezia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e da informazioni assunte.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 e secondaria.

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km

al di sopra della media 

tangenziale distante 5 km

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate. Quotazioni primo semestre 2023. Box auto (15/11/2023)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Zona OMI: C5/Semicentrale/VICCI,SCORZA,REBOCCO,CHIAPPA,PEGAZZANO,FABIANO. Valori a metro quadrato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione sommaria del criterio di stima utilizzato:

Diritto reale oggetto di valutazione: piena ed intera proprietà.

Lo scrivente a seguito dell'indagine di mercato effettuata, tenuto conto di quanto riportato nelle specifiche dei comparativi indicati nella valutazione del Corpo A, avuto riguardo della pertinenzialità del box-auto rispetto al bene principale di cui al suddetto Corpo A, ritiene opportuno effettuare una valutazione a corpo.

### Determinazione del valore per vendita giudiziaria:

Per la presente stima, a fronte dell'attuale situazione di mercato, della tipologia del compendio immobiliare posto in vendita e dell'indagine effettuata sulle compravendite in zona, si propone di effettuare un abbattimento del 10% sul valore stimato.

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile esposto in perizia, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è arrotondato alle centinaia di Euro.

### Tassazione vendita:

avuto riguardo del fatto che la parte debitrice è una persona fisica, l'eventuale trasferimento attraverso asta giudiziaria sarà soggetto ad imposta di registro.

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:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, agenzie: 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	111,95	0,00	223.900,00	223.900,00
B	box singolo	0,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				<b>245.900,00 €</b>	<b>245.900,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Tenuto conto della consistenza, della conformazione e delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente perito ritiene che la stessa, anche se costituita da due distinti subalterni (uno per l'appartamento e la cantina, l'altro per il box-auto) non sia comodamente divisibile e quindi sia più conveniente la vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.900,00**

### **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: **€. 24.190,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.700,00**

data 21/11/2023

il tecnico incaricato  
Massimo Barli