



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Marozzi

CUSTODE:

Jessica Bonini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FEDERICO BIANCHI**

CF:BNCFRC67H22E463B

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA A. CAPPELLINI, 3

telefono: +393807160096

fax: +390187734927

email: bianchiarchitetto@vodafone.it

PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BORGHETTO DI VARA Piazza Umberto 1 10, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **103,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione generale.** Si accede all'appartamento attraverso un portone d'ingresso blindato con pannello esterno di rivestimento in legno a disegno semplice laccato di colore verde, che prospetta sulla piazza Umberto I. Da qui salendo un piano attraverso una rampa di scala di uso comune con l'appartamento identificato dal lotto 2 si entra nell'appartamento oggetto di stima, attraverso una porta caposcala posta frontalmente rispetto alla scala comune; l'alloggio è costituito da due piani collegati fra loro da una scala interna. Trattasi quindi di un alloggio su due piani, catastalmente indicati come secondo e terzo, l'ingresso dal portone caposcala prospetta su un disimpegno che frontalmente conduce ad una prima camera con affaccio verso il torrente, dotata di portafinestra e bagno ad uso esclusivo, sulla destra si trova invece la scala in cemento armato a due rampe, rivestita con pedate ed alzate in pietra arenaria che porta al piano superiore, passando sotto la seconda rampa della scala si accede ad una seconda camera, dotata di finestra e bagno ad uso esclusivo. Entrambi i bagni a questo piano sono privi di finestre ma dotati di impianto di estrazione forzata dell'aria. Dal disimpegno, dotato di portafinestra, si accede attraverso un vano porta realizzato nella parete di confine all'immobile adiacente ( rif. Alloggio LOTTO 2). Tale apertura è stata realizzata senza titolo edilizio e pertanto dovrà essere oggetto di ripristino. Relativamente alle dimensioni dei vani si rimanda al rilievo planimetrico allegato alla presente perizia. Si accede al piano superiore (terzo), attraverso la scala di cui sopra, il cui pianerottolo di arrivo disimpegna: a destra una camera dotata di lucernaio a tetto e un locale bagno ad uso esclusivo e a sinistra ad una seconda camera, anch'essa dotata di lucernaio e di bagno ad uso esclusivo. Entrambe le camere hanno il soffitto inclinato, coincidente con l'intradosso della struttura lignea del tetto ed altezze interne variabili. Entrambi i bagni sono privi di finestre ma dotati di impianto di estrazione forzata dell'aria. In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazioni generali anche se molteplici sono i segni del tempo e dell'usura e di lavori di ristrutturazione in alcuni casi realizzati con poca cura. Il proprietario ha dichiarato che in giornata particolarmente piovose si veriificano infiltrazioni dalla copertura. Situazione non verificata dal perito direttamente ma palusibile viste alcune tracce sugli elementi lignei all'intradosso della copertura ( soffitto della camera prospettante sul torrente). L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a radiatori con elementi in alluminio e calderina murale a gas posta in una delle camere al piano superiore. L'alloggio è privo di cucina o angolo cottura e di locale soggiorno, vista la sua attuale destinazione ad affittacamere. **Descrizione dettagliata del Piano secondo:** il disimpegno e le camere sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a sud ( lato torrente) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia; pavimento in ceramica di colore giallo con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore giallo sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color giallo. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a nord (lato Piazza Umberto 1°) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia; pavimento in ceramica di colore verde acqua con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore verde acqua sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm,

realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre, greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color verde acqua. **Descrizione dettagliata del Piano terzo:** il disimpegno e le camere sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. I soffitti coincidono con l'intradosso del tetto, sono inclinati ed in legno. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a sud (lato torrente), è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia; pavimento in ceramica di colore marrone con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore marrone sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color marrone. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a nord (lato Piazza Umberto 1°) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore celeste - grigio con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore celeste - grigio sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre, greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color celeste - grigio. Dalla camera posta sulla sinistra rispetto alle scale è possibile accedere ad un soppalco posto sopra l'ingresso della camera ed il bagno ad essa pertinenziale. Tale volume da un punto di vista urbanistico-edilizio è identificabile quale superficie ispezionabile non abitabile; ha un'altezza minima di circa cm 140 ed una massima di circa cm 190, confina in alto con la falda inclinata del tetto. Il solaio è privo di pavimento, le murature risultano intonacate. Tutte le pareti dell'alloggio sono intonacate e pitturate con colori di varie tinte che creano disegni diversi; (Cfr. documentazione fotografica allegata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala interna, ha un'altezza interna di 150-366. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 391 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 2.691,00 Euro, indirizzo catastale: Piazza Umberto I civ.10, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da map.391 sub.1

Coerenze: a sud aria su torrente Pogliaschina; a nord aria su piazza Umberto I; a est map.390; a ovest map. 392.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. SP0073521 in atti dal 05/08/2014 CIVILE ABITAZIONE-D/2 (n. 12229.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.880,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/06/2025</b>

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

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

**L'appartamento ad uso residenziale attualmente ha destinazione ad affittacamere** e per questa ragione è privo di locale cucina o angolo cottura. L'alloggio viene venduto pertanto con tale destinazione d'uso catastale ed edilizia, seppur potrà essere trasformato in residenza con intervento di opere di manutenzione straordinaria interne e cambio d'uso, naturalmente a carico dell'acquirente. La stima è stata condotta con metodo sintetico comparativo tenendo in considerazione la situazione di fatto, basandosi sulla localizzazione, consistenza dell'immobile ed il suo stato di manutenzione. La valutazione espressa dal perito si è basata sul sistema sintetico comparativo e non su criteri di capitalizzazione di reddito prodotto dall'immobile in funzione della sua attuale destinazione in quanto l'attività di affittacamere è stata esercitata in forma privata e per questo motivo non esistono bilanci o altre informazioni fiscali pubbliche che possano permettere di adottare un criterio di stima basato sulla redditività del bene.

## **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 27/09/2024 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.7531;Reg.Part.948, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rif.Ipoteca iscritta il 19/10/2004 Reg.Part. 2092-Reg. gen. 9489)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/02/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 153 di repertorio, iscritta il 25/02/2009 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.1785;Reg.Part.231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 72.736,49.

Rif. fg.10-map.391-sub1 (ora subalterno 4)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2004 a firma di Notaio Scrufari Pasquale , iscritta il 19/10/2004 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.9489;Reg.Part.2092, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca all'attualità rinnovata con iscrizione in data 27.09.2024 Reg. gen. 7531; Reg.part.948

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 2914/2024 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.8846;Reg.Part.7147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Il pignoramento è relativo anche all'alloggio di cui al Lotto 2

pignoramento, stipulata il 12/12/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 939 di repertorio, trascritta il 22/12/2009 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.10869;Reg.Part.7525, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Rif. fg.10-map.391-sub1 (ora subalterno 4)

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2004), con atto stipulato il 03/05/2004 a firma di Notaio Scrufari (SP) ai nn. Rep.165084 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a La Spezia ai nn. 3261

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 28/06/1994 fino al 03/05/2004), con atto stipulato il 28/06/1994 a firma di Notaio Federici (SP) ai nn. Rep.55817 di repertorio, registrato il 15/07/1994 a La Spezia ai nn. 1553, trascritto il 09/07/1994 a La Spezia ai nn. Reg. Part.3217.

Il bene, oggetto della presente divisione è pervenuto precedentemente per successione al medesimo per successione dalla data del 23/04/1989 den. n° 64 vol. 757 Reg. La Spezia

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

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

Permesso di costruire N. **3/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accertamento conformità urbanistica art.43 L.R. 16/08, presentata il 23/07/2014 con il n. 2263 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 18/08/2014.

Il titolo fa riferimento al map. 391 sub.1 ora subalterno 4. ed è relativo a modifiche interne ad alloggio ad uso residenziale da adibire ad affittacamere

Permesso di costruire in sanatoria N. **5/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 07/07/2005 con il n. prot.2285-pratica n°41/2005 di protocollo, rilasciata il 27/05/2008 con il n. 5/2008 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **7104/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria, presentata il 04/09/2004 con il n. prot.3133 di protocollo, rilasciata il 04/09/2004

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera decreto presidente della Giunta regionale della Liguria n° 5 del 25 gennaio 2001 , l'immobile ricade in zona Zona "A" - art. 11. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Unità di intervento n° 11 - Restauro e Risanamento con "vincolo tipologia". Interventi consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

I costi stimati relativi a regolarizzazioni edilizie, catastali o impiantistiche sono meramente indicativi. L'acquirente comprando l'immobile non potrà in alcun modo rivalersi sulla procedura o sul perito ne caso tali costi risultassero maggiori o comunque differenti. Realtivamente a spese comuni si riporta che trattasi di unità immobiliare in fabbricato che comprende solo numero due unità e pertanto non costituito in condominio. Per queste ragioni non è possibile indicare spese comuni di gestione dell'immobile.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vano porta che mette in comunicazione l'alloggio con quello attiguo di cui al map.392. sub.5 (normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione opere edilizie- chiusura vano porta eliminazione di infisso e relativa finitura: €1.000,00
- pratica edilizia in sanatoria, diritti ed oblazioni: €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste differenze nell'indicazione delle altezze interne e posizione e dimensione dei lucernari. Errata indicazione dei confini sui lati est ed ovest. (normativa di riferimento: decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM.37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

L'alloggio è dotato di certificazione di conformità rilasciata in data 20.02.2006, allegata alla richiesta di agibilità. Non è stato possibile verificare la rispondenza dell'impianto eseguito e certificato a quanto esistente in quanto la certificazione è priva dello schema grafico/progettuale. Si ritiene che esso sia da verificare attraverso ispezione ed accertamento da impresa abilitata prima di assumersene la responsabilità nell'uso.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

L'alloggio è dotato di certificazione di conformità rilasciata in data 13.08.2014, allegata alla richiesta di agibilità. Non è stato possibile verificare la rispondenza dell'impianto eseguito e certificato a quanto esistente in quanto la certificazione è priva dello schema grafico/progettuale. Nonostante la certificazione depositata l'acquirente dovrà far verificare l'idoneità dell'impianto gas e fumi in ordine alla caldaia del riscaldamento per ottenere certificazione di rispondenza e collaudo per idoneità impianto.

BENI IN BORGHETTO DI VARA PIAZZA UMBERTO 1 10, QUARTIERE CENTRO  
STORICO

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGHETTO DI VARA Piazza Umberto 1 10, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **103,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione generale.** Si accede all'appartamento attraverso un portone d'ingresso blindato con pannello esterno di rivestimento in legno a disegno semplice laccato di colore verde, che prospetta sulla piazza Umberto I. Da qui salendo un piano attraverso una rampa di scala di uso comune con l'appartamento identificato dal lotto 2 si entra nell'appartamento oggetto di stima, attraverso una porta caposcala posta frontalmente rispetto alla scala comune; l'alloggio è costituito da due piani collegati fra loro da una scala interna. Trattasi quindi di un alloggio su due piani, catastalmente indicati come secondo e terzo, l'ingresso dal portone caposcala prospetta su un disimpegno che frontalmente conduce ad una prima camera con affaccio verso il torrente, dotata di portafinestra e bagno ad uso esclusivo, sulla destra si trova invece la scala in cemento armato a due rampe, rivestita con pedate ed alzate in pietra arenaria che porta al piano superiore, passando sotto la seconda rampa della scala si accede ad una seconda camera, dotata di finestra e bagno ad uso esclusivo. Entrambi i bagni a questo piano sono privi di finestre ma dotati di impianto di estrazione forzata dell'aria. Dal disimpegno, dotato di portafinestra, si accede attraverso un vano porta realizzato nella parete di confine all'immobile adiacente ( rif. Alloggio LOTTO 2). Tale apertura è stata realizzata senza titolo edilizio e pertanto dovrà essere oggetto di ripristino. Relativamente alle dimensioni dei vani si rimanda al rilievo planimetrico allegato alla presente perizia. Si accede al piano superiore (terzo), attraverso la scala di cui sopra, il cui pianerottolo di arrivo disimpegna: a destra una camera dotata di lucernaio a tetto e un locale bagno ad uso esclusivo e a sinistra ad una seconda camera, anch'essa dotata di lucernaio e di bagno ad uso esclusivo. Entrambe le camere hanno il soffitto inclinato, coincidente con l'intradosso della struttura lignea del tetto ed altezze interne variabili. Entrambi i bagni sono privi di finestre ma dotati di impianto di estrazione forzata dell'aria. In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazioni generali anche se molteplici sono i segni del tempo e dell'usura e di lavori di ristrutturazione in alcuni casi realizzati con poca cura. Il proprietario ha dichiarato che in giornata particolarmente piovose si verificano infiltrazioni dalla copertura. Situazione non verificata dal perito direttamente ma palusibile viste alcune tracce sugli elementi lignei all'intradosso della copertura ( soffitto della camera prospettante sul torrente). L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a radiatori con elementi in alluminio e calderina murale a gas posta in una delle camere al piano superiore. L'alloggio è privo di cucina o angolo cottura e di locale soggiorno, vista la sua attuale destinazione ad affittacamere. **Descrizione dettagliata del Piano secondo:** il disimpegno e le camere sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a sud ( lato torrente) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia; pavimento in ceramica di colore giallo con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore giallo sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color giallo. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a nord (lato Piazza Umberto 1°) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia; pavimento in ceramica di colore verde acqua con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore verde acqua sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre, greca di finitura ad elementi di dimensione cm ( 15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color verde acqua. **Descrizione dettagliata del Piano terzo:** il disimpegno e le camere sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. I soffitti coincidono con l'intradosso del tetto, sono inclinati ed in legno. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a sud ( lato torrente). è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia; pavimento in ceramica di colore marrone con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore marrone sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color marrone. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a nord

(lato Piazza Umberto 1°) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore celeste - grigio con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore celeste - grigio sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre, greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color celeste - grigio. Dalla camera posta sulla sinistra rispetto alle scale è possibile accedere ad un soppalco posto sopra l'ingresso della camera ed il bagno ad essa pertinenziale. Tale volume da un punto di vista urbanistico-edilizio è identificabile quale superficie ispezionabile non abitabile; ha un'altezza minima di circa cm 140 ed una massima di circa cm 190, confina in alto con la falda inclinata del tetto. Il solaio è privo di pavimento, le murature risultano intonacate. Tutte le pareti dell'alloggio sono intonacate e pitturate con colori di varie tinte che creano disegni diversi; (Cfr. documentazione fotografica allegata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala interna, ha un'altezza interna di 150-366. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 391 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 2.691,00 Euro, indirizzo catastale: Piazza Umberto I civ.10, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da map.391 sub.1

Coerenze: a sud aria su torrente Pogliaschina; a nordd aria su piazza Umberto I; a est map.390; a ovest map. 392.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. SP0073521 in atti dal 05/08/2014 CIVILE ABITAZIONE-D/2 (n. 12229.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brugnato La Spezia - Cinque Terre). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cinque Terre - Val di Vara.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km

nella media ★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'esecutato non ha fornito al perito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto si considera che l'alloggio ne sia sprovvisto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale PIANO SECONDO	51,00	x	100 %	=	51,00
Superficie residenziale PIANO TERZO	52,40	x	100 %	=	52,40
<b>Totale:</b>	<b>103,40</b>				<b>103,40</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,40 x 700,00 = **72.380,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.380,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.380,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima sintetico comparativo. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive, di destinazione d'uso e di manutenzione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella medesima zona. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari

della zona. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( tabelle OMI). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. La valutazione è riferita all'immobile nel suo stato di consistenza, manutenzione e destinazione d'uso al momento dei sopralluoghi e pertanto tiene conto in particolare dell'attuale destinazione d'uso ad affittacamere ed alla necessità di lavori straordinari per poter usufruire dell'immobile con la destinazione ad uso residenziale privato. (Necessità di realizzare un angolo cottura o una cucina, oltre ad un locale soggiorno in luogo di una delle camere e di un bagno). Particolare attenzione è stata posta anche nella valutazione dello stato di manutenzione dell'immobile che viene giudicato in generale, soprattutto relativamente all'interno normale e discreto pur presentando alcune criticità in particolare in ordine allo stato di conservazione della copertura che secondo quanto dichiarato dall'esecutato è oggetto di infiltrazioni di acqua meteorica durante forti precipitazioni. Anche i prospetti di facciata presentano criticità e necessitano di interventi di manutenzione e risanamento parziale degli intonaci oltre che di pitturazione completa. La valutazione è espressa relativamente all'immobile nel suo stato di fatto come descritto, rilevato graficamente e fotografato al momento dei sopralluoghi ai fini della presente relazione di stima.

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 Borghetto di vara, agenzie: Brugnato - La Spezia , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, ed inoltre: Web siti specializzati in compravendite immobiliari

#### 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	103,40	0,00	72.380,00	72.380,00
				<b>72.380,00 €</b>	<b>72.380,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene risulta pignorato per l'intero e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisibilità ai fini della vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.880,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 3.444,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 436,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a BORGHETTO DI VARA Piazza Umberto 1 10, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **107,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione generale.** Si accede all'appartamento attraverso un portone d'ingresso blindato con pannello esterno di rivestimento in legno a disegno semplice laccato di colore verde, che prospetta sulla piazza Umberto I. Da qui attraverso una rampa di scala di uso comune con l'appartamento identificato dal lotto 1 si sale al piano primo e si entra nell'appartamento oggetto di stima, attraverso una porta caposcala posta sulla sinistra rispetto alla scala comune. L'alloggio è costituito da due piani collegati fra loro da una scala interna. Trattasi di un alloggio ad uso residenziale su due piani, catastalmente identificati come secondo e terzo, collegati fra loro da scala interna. L'ingresso al piano secondo dal portone caposcala prospetta su un soggiorno dotato di zona cottura, il vano è dotato di portafinestra che da accesso ad un piccolo balcone che prospetta sulla piazza Umberto 1°. Dal soggiorno attraverso una scala rivestita con pedate ed alzate in arenaria si accede al piano superiore. Sulla destra rispetto alla porta d'ingresso attraverso un disimpegno si accede ad un primo servizio igienico e ad una camera dotata di un secondo bagno padronale. Entrambi i locali igienici sono privi di finestra ma dotati di impianto di estrazione dell'aria. La camera è dotata di una finestra ed una porta finestra che permette l'accesso ad un piccolo terrazzino che prospetta sul torrente. Dalla camera si accede attraverso un vano porta realizzato nella parete di confine all'immobile adiacente (rif. Alloggio LOTTO 1) Tale apertura è stata realizzata senza titolo edilizio e pertanto dovrà essere oggetto di ripristino. Relativamente alle dimensioni dei vani si rimanda al rilievo planimetrico allegato alla presente perizia. Si accede al superiore (terzo), attraverso la scala di cui sopra, che attraverso un disimpegno, permette sul lato sinistro l'accesso ad un bagno ed ad una prima camera (lato sud) con affaccio verso il torrente, dotata di due piccole finestre, dal disimpegno sul lato destro si accede alla seconda camera la cui illuminazione è garantita da un lucernaio a tetto. Entrambe le camere hanno il soffitto inclinato, coincidente con l'intradosso della struttura lignea del tetto ed altezze interne variabili. Il bagno è privo di finestra ma dotato di impianto di estrazione forzata dell'aria. Dal disimpegno sul vano scala al piano ultimo attraverso una botola dotata di scala metallica retrattile a molla si accede ad un solaio in latero – cemento a quota cm 268 dal pavimento. La superficie complessiva è di circa mq 10 corrispondente alla superficie del disimpegno, che in parte è controsoffittato ed a quella del locale bagno; tale volume da un punto di vista urbanistico-edilizio è identificabile quale superficie ispezionabile non abitabile; ha un'altezza minima di circa cm 70 ed una massima di cm 170, confina in alto con la falda inclinata del tetto. Il solaio è privo di pavimento, le murature risultano intonacate. In generale l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazioni generali anche se molteplici sono i segni del tempo e dell'usura. La proprietaria ha dichiarato che in giornata particolarmente piovose si verificano infiltrazioni dalla copertura nel piano sottotetto. Il perito ha potuto verificare alcuni segni inequivocabili di tali infiltrazioni. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a radiatori con elementi in alluminio e calderina murale a gas posta in una delle camere al piano superiore. **Piano secondo:** il soggiorno e la camera sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. Il bagno accessibile dal disimpegno è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore marrone con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore marrone sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di

dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color marrone. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a nord (lato Piazza Umberto 1°) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore celeste - grigio con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore celeste - grigio sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre, greca di finitura ad elementi di dimensione cm ( 15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color celeste viola. **Piano terzo:** il disimpegno e le camere sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. I soffitti coincidono con l'intradosso del tetto, sono inclinati ed in legno. Il bagno è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore celeste - grigio con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore celeste grigio sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color celeste - grigio. Per ogni altra indicazioni si rimanda al rilievo grafico ed alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala interna, ha un'altezza interna di 355- 205. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 392 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: piazza Umberto I n° 10, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: a nord con aria su Piazza Umberto Ià; a sud con aria su torrente Pogliasca; a est con appartamento di cui al map. 391 sub.4; a ovest con immobile di cui al map. 393.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.392,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2004 a firma di Notaio Scrufari Pasquale , iscritta il 19/10/2004 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.9489;Reg.Part.2092, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca all'attualità rinnovata con iscrizione in data 27.09.2024 Reg. gen. 7531; Reg.part.948

ipoteca **volontaria**, iscritta il 27/09/2024 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.7531;Reg.Part.948, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rif.Ipoteca iscritta il 19/10/2004 Reg.Part. 2092-Reg. gen. 9489)

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

pignoramento, stipulata il 16/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 2914/2024 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.8846;Reg.Part.7147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Il pignoramento è relativo anche all'alloggio di cui al Lotto 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2004), con atto stipulato il 11/05/2004 a firma di Notaio Scrufari (SP) ai nn. Rep.165307 di repertorio, registrato il 09/06/2004 a Sarzana ai nn. 1278, trascritto il 14/06/2004 a La Spezia ai nn. Reg.gen.5387. Reg. Part. 5384

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1990 fino al 11/05/2004), con atto stipulato il 29/09/1990 a firma di Notaio Federici (SP) ai nn. Rep.43334 di repertorio, registrato il 18/10/1990 a La Spezia ai nn. 2182, trascritto il 22/10/1990 a La Spezia ai nn. Reg. Part.4674

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

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

Denuncia di Inizio Attività N. **53/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne, presentata il 04/08/2005 con il n. prot. n° 2721 di protocollo, rilasciata il 04/08/2005 con il n. 53/2005 di protocollo, agibilità del 06/07/2006 con il n. ----- di protocollo.  
In riferimento anche alle precedenti pratiche: DIA 70/2004 e DIA 65/2004

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera decreto presidente della Giunta regionale della Liguria n° 5 del 25 gennaio 2001 , l'immobile ricade in zona Zona "A" - art. 11. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Unità di intervento n° 11 - Restauro e Risanamento con "vincolo tipologia". Interventi consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

I costi stimati relativi a regolarizzazioni edilizie, catastali o impiantistiche sono meramente indicativi. L'acquirente comprando l'immobile non potrà in alcun modo rivalersi sulla procedura o sul perito ne caso tali costi risultassero maggiori o comunque differenti. Realtivamente a spese comuni si riporta che trattasi di unità immobiliare in fabbricato che comprende solo numero due unità e pertanto non costituito in condominio. Per queste ragioni non è possibile indicare spese comuni di gestione dell'immobile.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vano porta creato abusivamente che mette in comunicazione l'alloggio con quello attiguo di cui al map.391. sub.4. Modeste variazioni planimetriche nelle posizioni di una porta del bagno al piano secondo (normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione opere edilizie- chiusura vano porta e relativa finitura: €.800,00
- pratica edilizia in sanatoria, diritti ed oblazioni: €.1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione della esposizione geografica dell'immobile. Modeste variazioni planimetriche dell'accesso di un bagno al piano secondo, mancanza di indicazione della finestra a tetto nella camera al piano terzo. (normativa di riferimento: decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €.1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificazione di conformità. (normativa di riferimento: DM.37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- ispezione e accertamento per dichiarazione di rispondenza dell'impianto e redazione di certificato di conformità: €.1.500,00

Non è stato possibile verificare la rispondenza dell'impianto eseguito al certificato di conformità perchè non trovato nelle pratiche edilizie ne consegnato al perito dalla proprietà. Si ritiene pertanto che l'impianto sia da verificare attraverso ispezione ed accertamento da impresa abilitata che dovrà rilasciare una certificazione di rispondenza se ritenuto conforme o nel caso integrare o modificare lo stesso prima che l'acquirente lo metta in uso. I costi relativi a tale intervento sono meramente indicativi e non sono comprensivi di eventuali costi che dovrà sostenere l'acquirente nel caso di modifiche o rifacimenti dell'impianto se dovuti.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificazione di conformità (normativa di riferimento: DM. 38/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica con prove di tenuta ad impianto di adduzione gas dal contatore al piano cottura ed alla calderina - presenza di valvole di sicurezza e di intercettazione; controllo conformità calderina e scarico fumi; necessità di prese d'aria.: €.3.000,00

Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti ( con particolare riferimento ad

adduzione gas e fumi di scarico calderina) eseguiti al certificato di conformità perchè non trovato nelle pratiche edilizie ne consegnato al perito dalla proprietà. Si ritiene pertanto che l'impianto sia da verificare attraverso ispezione ed accertamento da impresa abilitata che dovrà rilasciare una certificazione di rispondenza se ritenuto conforme o nel caso integrare o modificare lo stesso prima che l'acquirente lo metta in uso. I costi relativi a tale intervento sono meramente indicativi e non comprendono le spese che l'acquirente dovrà sostenere nel caso di modifiche o integrazioni agli impianti se dovute.

BENI IN BORGHETTO DI VARA PIAZZA UMBERTO 1 10, QUARTIERE CENTRO  
STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGHETTO DI VARA Piazza Umberto 1 10, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **107,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione generale.** Si accede all'appartamento attraverso un portone d'ingresso blindato con pannello esterno di rivestimento in legno a disegno semplice laccato di colore verde, che prospetta sulla piazza Umberto I. Da qui attraverso una rampa di scala di uso comune con l'appartamento identificato dal lotto 1 si sale al piano primo e si entra nell'appartamento oggetto di stima, attraverso una porta caposcala posta sulla sinistra rispetto alla scala comune. L'alloggio è costituito da due piani collegati fra loro da una scala interna. Trattasi di un alloggio ad uso residenziale su due piani, catastalmente identificati come secondo e terzo, collegati fra loro da scala interna. L'ingresso al piano secondo dal portone caposcala prospetta su un soggiorno dotato di zona cottura, il vano è dotato di portafinestra che da accesso ad un piccolo balcone che prospetta sulla piazza Umberto 1°. Dal soggiorno attraverso una scala rivestita con pedate ed alzate in arenaria si accede al piano superiore. Sulla destra rispetto alla porta d'ingresso attraverso un disimpegno si accede ad un primo servizio igienico e ad una camera dotata di un secondo bagno padronale. Entrambi i locali igienici sono privi di finestra ma dotati di impianto di estrazione dell'aria. La camera è dotata di una finestra ed una porta finestra che permette l'accesso ad un piccolo terrazzino che prospetta sul torrente. Dalla camera si accede attraverso un vano porta realizzato nella parete di confine all'immobile adiacente (rif. Alloggio LOTTO 1) Tale apertura è stata realizzata senza titolo edilizio e pertanto dovrà essere oggetto di ripristino. Relativamente alle dimensioni dei vani si rimanda al rilievo planimetrico allegato alla presente perizia. Si accede al superiore (terzo), attraverso la scala di cui sopra, che attraverso un disimpegno, permette sul lato sinistro l'accesso ad un bagno ed ad una prima camera (lato sud) con affaccio verso il torrente, dotata di due piccole finestre, dal disimpegno sul lato destro si accede alla seconda camera la cui illuminazione è garantita da un lucernaio a tetto. Entrambe le camere hanno il soffitto inclinato, coincidente con l'intradosso della struttura lignea del tetto ed altezze interne variabili. Il bagno è privo di finestra ma dotato di impianto di estrazione forzata dell'aria. Dal disimpegno sul vano scala al piano ultimo attraverso una botola dotata di scala metallica retrattile a molla si accede ad un solaio in latero – cemento a quota cm 268 dal pavimento. La superficie complessiva è di circa mq 10 corrispondente alla superficie del disimpegno, che in parte è controsoffittato ed a quella del locale bagno; tale volume da un punto di vista urbanistico-edilizio è identificabile quale superficie ispezionabile non abitabile; ha un'altezza minima di circa cm 70 ed una massima di cm 170, confina in alto con la falda inclinata del tetto. Il solaio è privo di pavimento, le murature risultano intonacate. In generale l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazioni generali anche se molteplici sono i segni del tempo e dell'usura. La proprietaria ha dichiarato che in giornata particolarmente piovose si verificano infiltrazioni dalla copertura nel piano sottotetto. Il perito ha potuto verificare alcuni segni inequivocabili di tali infiltrazioni. L'appartamento

è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a radiatori con elementi in alluminio e calderina murale a gas posta in una delle camere al piano superiore. **Piano secondo:** il soggiorno e la camera sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. Il bagno accessibile dal disimpegno è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore marrone con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore marrone sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color marrone. Il bagno pertinenziale della camera che affaccia a nord (lato Piazza Umberto 1°) è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore celeste - grigio con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore celeste - grigio sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre, greca di finitura ad elementi di dimensione cm ( 15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color celeste viola. **Piano terzo:** il disimpegno e le camere sono pavimentate con piastrelle in monocottura di forma quadrata di dimensioni cm 30 x 30 di colore grigio beige con bordi irregolari. I soffitti coincidono con l'intradosso del tetto, sono inclinati ed in legno. Il bagno è dotato di lavabo in muratura, wc, bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore celeste - grigio con piastrelle di dimensioni cm (15x15) posate a 45° rispetto alle murature; rivestimento in ceramica di colore celeste grigio sino ad altezza cm 90, di colore bianco fino ad h. 195 cm, realizzato con piastrelle di dimensione cm (15 x 15) oltre a greca di finitura ad elementi di dimensione cm (15 x 7,5) di disegno semplice su sfondo color celeste - grigio. Per ogni altra indicazioni si rimanda al rilievo grafico ed alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala interna, ha un'altezza interna di 355- 205. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 392 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: piazza Umberto I n° 10, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: a nord con aria su Piazza Umberto Ià; a sud con aria su torrente Pogliasca; a est con appartamento di cui al map. 391 sub.4; a ovest con immobile di cui al map. 393.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brugnato La Spezia - Cinque Terre). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cinque Terre - Val di Vara.



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 KM

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'esecutato non ha fornito al perito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto si considera che l'alloggio ne sia sprovvisto.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale PIANO SECONDO			54,97	x	100 %	=	54,97
Balcone al Piano Secondo su Piazza Umberto I			2,14	x	50 %	=	1,07
Lastrico al Piano secondo sul retro			2,30	x	50 %	=	1,15
Superficie residenziale PIANO TERZO			50,55	x	100 %	=	50,55
<b>Totale:</b>			<b>109,96</b>				<b>107,74</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,74 x 800,00 = **86.192,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.192,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.192,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima sintetico comparativo. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive, di destinazione d'uso e di manutenzione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella medesima zona. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari della zona. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( tabelle OMI). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Particolare attenzione è stata posta anche nella valutazione dello stato di manutenzione dell'immobile che viene giudicato in generale, soprattutto reattivamente all'interno buono pur se con finiture ormai datata e qualità dei lavori di ristrutturazione eseguiti talvolta con poca cura. La valutazione è espressa reattivamente all'immobile nel suo stato di fatto come descritto, rilevato graficamente e fotografato al momento dei sopralluoghi ai fini della presente relazione di stima.

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 Borghetto di vara, agenzie: Brugnato - La Spezia , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, ed inoltre: Web siti specializzati in compravendite immobiliari

### 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	107,74	0,00	86.192,00	86.192,00
				<b>86.192,00 €</b>	<b>86.192,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.392,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 3.919,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 472,40</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.000,00</b>

data 04/06/2025

il tecnico incaricato  
FEDERICO BIANCHI