



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

Dott. ALBERTO CERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Germana Fregni

CF:FRGGMN59S61E463S

con studio in LA SPEZIA (SP) via xx settembre 66

telefono: 01871505650

fax: 0187257860

email: germanafregni@gmail.com

PEC: g.fregni@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARZANA via Castello 45, frazione Falcinello, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione semindipendente e cantina pertinenziale, porzione di un edificio sito nel Borgo di Falcinello, accessibile dalla via Castello, strada pubblica pedonale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un appartamento al piano terreno e di una cantina al piano seminterrato non collegata all'abitazione. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame, con solai in acciaio e laterizio, il tetto a due falde inclinate, con solaio in acciaio e laterizio, il mando di copertura in tegole in cotto, le tramezze in muratura di mattoni forati, intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 417/418 sub. 3/1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Castello n. 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RISTRUTTURAZIONE del 02/03/2015 Pratica n. SP0024918
Coerenze: al piano primo sottostrada (cantina) via Castello, mappale 417 sub. 5 e mappale 415, al piano terreno (abitazione) via Castello, mappale 417 sub 1 e mappale 415

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.501,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2024 00:00:00 stabilita attraverso contratto di affitto non rinnovato.

L'appartamento è stato affittato con contratto di locazione di natura transitoria per il periodo compreso tra il 01.01.2023 e il 31.12.2023, registrato a La Spezia il 04.01.2023 al n. 4 Serie 3T, ma non risulta essere stato rinnovato. Nel contratto non era compreso il locale ad uso cantina al piano primo sottostrada.

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 04/04/2017 a firma di Notaio P. Costa ai nn. 15563/10701 di repertorio, iscritta il 05/04/2017 a Sarzana ai nn. 160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/09/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2653 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 a Sarzana ai nn. 3006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 24/11/2010 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 4203 di repertorio, trascritta il 03/12/2012 a Sarzana ai nn. 3075, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale per simulazione atti .

Rettifica all'atto di compravendita del 28.06.2008 a firma Notaio Pucci trascritto il 01.07.2008 al rp 1965, l'atto è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale della Spezia del 12.12.2012, trascritto il 30.07.2013 al rp 397, sentenza annotata all'atto di compravendita

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/09/2015), con atto stipulato il 08/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14446 di repertorio, trascritto il 09/09/2015 a Sarzana ai nn. 2133

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1986 fino al 28/06/2008), con atto stipulato il 08/11/1986 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 86801 di repertorio, trascritto il 27/11/1986 a Sarzana ai nn. 2532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1986 fino al 28/06/2008), con atto stipulato il 08/11/1986 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 86801 di repertorio, trascritto il 27/11/1986 a Sarzana ai nn. 2532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1986 fino al 28/06/2008), con atto stipulato il 08/11/1986 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 86801 di repertorio, trascritto il 27/11/1986 a Sarzana ai nn. 2532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2008 fino al 17/12/2012), con atto stipulato il 28/06/2008 a firma di Notaio Luigi Pucci ai nn. 137829 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a Sarzana ai nn. 1965.

L'atto di compravendita è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale della Spezia del 17.12.2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2008 fino al 17/12/2012), con atto stipulato il 28/06/2008 a firma di Notaio Luigi Pucci ai nn. 137829 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a Sarzana ai nn. 1965.

L'atto di compravendita è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale della Spezia del 17.12.2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di sentenza di inefficacia atto - simulazione (dal 17/12/2012 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 17/12/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 628 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a Sarzana ai nn. 379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di sentenza di inefficacia atto - simulazione (dal 17/12/2012 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 17/12/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 628 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a Sarzana ai nn. 379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di sentenza di inefficacia atto - simulazione (dal 17/12/2012 fino al 31/05/2015), con atto stipulato il 17/12/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 628 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a Sarzana ai nn. 379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/2015 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 31/05/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa, trascritto il 13/10/2015 a Sarzana ai nn. 2400.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità a rogito Notaio P. Costa rep 14446 in data 08.09.2015 rp 2132

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **181/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 31/05/1979, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **522/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione solai, tetto e tramezze, presentata il 24/09/1987, rilasciata il 01/02/1988

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **303/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di balcone, presentata il 24/09/1987 con il n. 15736 di protocollo, rilasciata il 03/08/1989

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **325/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione balcone, tamponatura delle portafinestre al piano primo e secondo, ripristino delle finestre esistenti in esecuzione alla Sentenza della Corte di Appello di Genova del 19.04.2022, presentata il 22/12/2011 con il n. 40273 di protocollo, rilasciata il 29/12/2011.

Dichiarazione di fine lavori del 19.05.2012

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **79/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino di due aperture preesistenti sulla via Castello e apertura di quattro lucernai, presentata il 27/03/2012 con il n. 10207 di protocollo.

Le opere indicate nella D.I.A. non sono state realizzate nei termini di legge

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. vigente l'immobile ricade in zona Nucleo Antico Falcinello art. 1 - Nucleo isolato storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:- Attività artigianali/commerciali compatibili con la residenza - Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi, religiose, cimiteriali.- Attività agricole - MEI ed aree archeologiche: Chiesa di Falcinello con resti Castello vescovile medioevale - Nucleo di formazione medioevale in posizione collinare

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - divieto della costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo - i serramenti esterni saranno in legno, costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro; - le nuove costruzioni, nonché gli ampliamenti dovranno avere forma planoaltimetrica semplice, tendente preferibilmente al rettangolare od al quadrato- Le modalità di comportamento per le modifiche agli edifici esistenti sono rinviate alla normativa di livello edilizio - Mantenimento dei caratteri propri dell'architettura rurale conservandone gli elementi caratterizzanti quali tipologia di gronda, di copertura, paramento murario, rapporto tra pieni e vuoti ecc. - copertura a capanna con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio di forma tradizionale a gola rovescia con sporto max. di cm

20, costituito da lastre di ardesia ed eventuale canali a sezione tonda in rame, in caso di totale sostituzione della copertura, in caso di intervento parziale è consentito mantenere la dimensione e forma della gronda esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta rilasciata la certificazione energetica aggiornata di cui al Dlgs. N. 192/2005 coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. n. 311/2006 e dalla L.R. n. 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012 e dalla L.R. n.32/2016 e dal regolamento regionale n.1 del 21 febbraio 2018, emanato in attuazione dell'articolo 29 della stessa legge, entrato in vigore dal 1 marzo 2018

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la finestra dell'appartamento al piano terreno sul prospetto nord è stata aperta in difformità a quanto disposto dalla Sentenza della Corte di Appello n. 402 del 19.04.2002 resa esecutiva con la D.I.A. n. 325 del 22.12.2011 prot. 40273 (normativa di riferimento: T.U. DPR 380 2001, L.R. 16/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- chiusura della finestra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la finestra dell'appartamento al piano terreno sul prospetto nord è stata aperta in difformità a quanto disposto dalla Sentenza della Corte di Appello n. 402 del 19.04.2002 resa esecutiva con la D.I.A. n. 325 del 22.12.2011 prot. 40273

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la chiusura della finestra

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

Costi di regolarizzazione:

- chiusura della finestra : €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SARZANA VIA CASTELLO 45, FRAZIONE FALCINELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARZANA via Castello 45, frazione Falcinello, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Abitazione semindipendente e cantina pertinenziale, porzione di un edificio sito nel Borgo di

Falcinello, accessibile dalla via Castello, strada pubblica pedonale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un appartamento al piano terreno e di una cantina al piano seminterrato non collegata all'abitazione. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame, con solai in acciaio e laterizio, il tetto a due falde inclinate, con solaio in acciaio e laterizio, il mando di copertura in tegole in cotto, le tramezze in muratura di mattoni forati, intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 417/418 sub. 3/1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Castello n. 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RISTRUTTURAZIONE del 02/03/2015 Pratica n. SP0024918
Coerenze: al piano primo sottostrada (cantina) via Castello, mappale 417 sub. 5 e mappale 415, al piano terreno (abitazione) via Castello, mappale 417 sub 1 e mappale 415

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici). 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: Il Borgo storico e la Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	al di sopra della media	
autostrada distante 10 km	nella media	
superstrada distante 10 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	scarso	
qualità degli impianti:	molto scarso	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa su una superficie convenzionale di mq. 73 comprensiva del locale ad uso cantina, al quale si accede direttamente dalla via Castello con un portoncino in legno massello a due ante. L'abitazione si compone di ingresso/cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere. Nella camera lato nord/est la finestra è stata riaperta in difformità a quanto effettuato con l'esecuzione della sentenza n. 402 del 19.04.2002 che ne aveva disposto la chiusura, esecuzione realizzata nel 2011 dal Tribunale della Spezia con la D.I.A. n. 325 del 22.12.2011 prot. 40723. Per regolarizzare l'abitazione è necessario effettuare la tamponatura della finestra. La finestra dell'altra camera, lato nord/ovest, è stata correttamente ricondotta alla dimensione di finestra tramite parziale tamponatura in cls, come disposto dalla sentenza. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono

tinteggiati al civile, ad eccezione della cucina e del servizio igienico dove le pareti sono rivestite con mattonelle. Le finestre in pvc e doppi vetri, con tapparelle di plastica, le porte in legno tamburato. Sono presenti tracce di umidità sui soffitti. Il riscaldamento è autonomo. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è pessimo.

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
abitazione e pertinenziale cantina	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

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: 10/03/2025

Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it

Descrizione: terra tetto da ristrutturare

Indirizzo: via Borgo di Sotto 34

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it

Descrizione: appartamento da ristrutturare

Indirizzo: via San Rocco 8

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it

Descrizione: appartamento da ristrutturare

Indirizzo: via San Rocco

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it

Descrizione: appartamento da ristrutturare

Indirizzo: Piazza Falcinello

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/11/2016

Fonte di informazione: atto a rogito Notaio Chianca rep 51324

Descrizione: appartamento piano primo e garage nuova costruzione

Indirizzo: via San Rocco 1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.500,00 pari a 1.835,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/02/2019

Fonte di informazione: atto a rogito Notaio Bevilacqua rep 6115

Descrizione: appartamento piano primo e garage ristrutturato

Indirizzo: via San Rocco 1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate Osservatorio Immobiliare

Descrizione: abitazione economica

Indirizzo: Zona R1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie commerciale, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti di unità abitative simili in un raggio di 500 mt. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio del quale l'appartamento è porzione, quali l'accessibilità, lo stato di conservazione e tipologia costruttiva del fabbricato, e, riguardo all'appartamento, il livello di piano, la distribuzione interna dei locali, il grado di finitura e lo stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 700,00 = **51.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche sia dell'edificio che dell'appartamento (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di Sarzana, conservatoria dei registri immobiliari di Sarzana, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: Sarzana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati Agenzia delle Entrate

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	73,00	0,00	51.100,00	51.100,00
				51.100,00 €	51.100,00 €

Riduzione del **9%** per lo stato di occupazione: **€. 4.599,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.501,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.670,06**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 1.830,94**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SARZANA via Castello 45, frazione Falcinello, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione semindipendente porzione di un edificio sito nel Borgo di Falcinello, accessibile dalla via Castello, strada pubblica pedonale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un appartamento al piano primo. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame, con solai in acciaio e laterizio, il tetto a due falde inclinate, con solaio in acciaio e laterizio, il mando di copertura in tegole in cotto, le tramezze in muratura di mattoni forati, intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 417/418 sub. 4/2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 92 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Castello n. 45, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RISTRUTTURAZIONE del 02/03/2015 Pratica n. SP0024919

Coerenze: ai lati via Castello e mappale 415

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/04/2017 a firma di Notaio P. Costa ai nn. 15563/10701 di repertorio, iscritta il 05/04/2017 a Sarzana ai nn. 160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/09/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2653 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 a Sarzana ai nn. 3006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 24/11/2010 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 4203 di repertorio, trascritta il 03/12/2012 a Sarzana ai nn. 3075, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale per simulazione atti .

Rettifica all'atto di compravendita del 28.06.2008 a firma Notaio Pucci trascritto il 01.07.2008 al rp 1965, l'atto è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale della Spezia del 12.12.2012, trascritto il 30.07.2013 al rp 397, sentenza annotata all'atto di compravendita

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/09/2015), con atto stipulato il 08/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14446 di repertorio, trascritto il 09/09/2015 a Sarzana ai nn. 2133

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1986 fino al 28/06/2008), con atto stipulato il 08/11/1986 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 86801 di repertorio, trascritto il 27/11/1986 a Sarzana ai nn. 2532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1986 fino al 28/06/2008), con atto stipulato il 08/11/1986 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 86801 di repertorio, trascritto il 27/11/1986 a Sarzana ai nn. 2532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1986 fino al 28/06/2008), con atto stipulato il 08/11/1986 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 86801 di repertorio, trascritto il 27/11/1986 a Sarzana ai nn. 2532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2008 fino al 17/12/2012), con atto stipulato il 28/06/2008 a firma di Notaio Luigi Pucci ai nn. 137829 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a Sarzana ai nn. 1965.

L'atto di compravendita è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale della Spezia del 17.12.2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2008 fino al 17/12/2012), con atto stipulato il 28/06/2008 a firma di Notaio Luigi Pucci ai nn. 137829 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a Sarzana ai nn. 1965.

L'atto di compravendita è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale della Spezia del 17.12.2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di sentenza di inefficacia atto - simulazione (dal 17/12/2012 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 17/12/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 628 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a Sarzana ai nn. 379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di sentenza di inefficacia atto - simulazione (dal 17/12/2012 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 17/12/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 628 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a Sarzana ai nn. 379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di sentenza di inefficacia atto - simulazione (dal 17/12/2012 fino al 31/05/2015), con atto stipulato il 17/12/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 628 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a Sarzana ai nn. 379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/2015 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 31/05/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa, trascritto il 13/10/2015 a Sarzana ai nn. 2400.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità a rogito Notaio P. Costa rep 14446 in data 08.09.2015 rp 2132

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **181/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 31/05/1979, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **522/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione solai, tetto e tramezze, presentata il 24/09/1987, rilasciata il 01/02/1988

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **303/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di balcone, presentata il 24/09/1987 con il n. 15736 di protocollo, rilasciata il 03/08/1989

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **325/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione balcone, tamponatura delle portafinestre al piano primo e secondo, ripristino delle finestre esistenti in esecuzione alla Sentenza della Corte di Appello di Genova del 19.04.2022, presentata il 22/12/2011 con il n. 40273 di protocollo, rilasciata il 29/12/2011.

Dichiarazione di fine lavori del 19.05.2012

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **79/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino di due aperture preesistenti sulla via Castello e apertura di quattro lucernai, presentata il 27/03/2012 con il n. 10207 di protocollo.

Le opere indicate nella D.I.A. non sono state realizzate nei termini di legge

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. vigente l'immobile ricade in zona Nucleo Antico Falcinello art. 1 - Nucleo isolato storico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:- Attività artigianali/commerciali compatibili con la residenza - Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi, religiose, cimiteriali.- Attività agricole - ME1 ed aree archeologiche: Chiesa di Falcinello con resti Castello vescovile medioevale - Nucleo di formazione medioevale in posizione collinare

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - divieto della costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo - i serramenti esterni saranno in legno, costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro; - le nuove costruzioni, nonché gli ampliamenti dovranno avere forma planoaltimetrica semplice, tendente preferibilmente al rettangolare od al quadrato- Le modalità di comportamento per le modifiche agli edifici esistenti sono rinviate alla normativa di livello edilizio - Mantenimento dei caratteri propri dell'architettura rurale conservandone gli elementi caratterizzanti quali tipologia di gronda, di copertura, paramento murario, rapporto tra pieni e vuoti ecc. - copertura a capanna con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio di forma tradizionale a gola rovescia con sporto max. di cm 20, costituito da lastre di ardesia ed eventuale canali a sezione tonda in rame, in caso di totale sostituzione della copertura, in caso di intervento parziale è consentito mantenere la dimensione e forma della gronda esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta rilasciata la certificazione energetica di cui al Dlgs. N. 192/2005 coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. n. 311/2006 e dalla L.R. n. 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012 e dalla L.R. n.32/2016 e dal regolamento regionale n.1 del 21 febbraio 2018, emanato in attuazione dell'articolo 29 della stessa legge, entrato in vigore dal 1 marzo 2018

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SARZANA VIA CASTELLO 45, FRAZIONE FALCINELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARZANA via Castello 45, frazione Falcinello, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione semindipendente porzione di un edificio sito nel Borgo di Falcinello, accessibile dalla via Castello, strada pubblica pedonale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un appartamento al piano primo. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame, con solai in acciaio e laterizio, il tetto a due falde inclinate, con solaio in acciaio e laterizio, il mando di copertura in tegole in cotto, le tramezze in muratura di mattoni forati, intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 417/418 sub. 4/2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 92 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Castello n. 45, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RISTRUTTURAZIONE del 02/03/2015 Pratica n. SP0024919

Coerenze: ai lati via Castello e mappale 415

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici). 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: Il Borgo storico e la Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
 autostrada distante 10 km
 superstrada distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa su una superficie convenzionale di mq. 92, si compone di ingresso che si apre sul soggiorno con camino, cucina, servizio igienico, disimpegno e due camere. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati al civile, ad eccezione della cucina e del servizio igienico dove le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica. Le finestre in pvc e doppi vetri, con tapparelle di plastica, le porte in legno tamburato. Sono presenti tracce di umidità sul soffitto del locale soggiorno, presumibilmente provenienti dalla copertura. Nella camera lato nord/est la portafinestra è stata tamponata in pietra e vista e nella camera lato nord/ovest la portafinestra è stata ricondotta alla dimensione di finestra, con la medesima tamponatura, in ottemperanza a quanto disposto dalla sentenza della Corte di Appello di Genova n. 402 del 19.04.2002 resa esecutiva dal Tribunale della Spezia nel 2011 con la D.I.A. n. 325 del 22.12.2011 prot. 40723. Il riscaldamento è autonomo. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è pessimo.

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
abitazione	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00

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: 10/03/2025
Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it
Descrizione: terra tetto da ristrutturare
Indirizzo: via Borgo di Sotto 34
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it
Descrizione: appartamento da ristrutturare
Indirizzo: via San Rocco 8
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it
Descrizione: appartamento da ristrutturare
Indirizzo: via San Rocco
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
Fonte di informazione: agenzie immobiliari on line casa.it
Descrizione: appartamento da ristrutturare
Indirizzo: Piazza Falcinello
Superfici principali e secondarie: 240
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/11/2016

Fonte di informazione: atto a rogito Notaio Chianca rep 51324
 Descrizione: appartamento piano primo e garage nuova costruzione
 Indirizzo: via San Rocco 1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 183.500,00 pari a 1.835,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 19/02/2019
 Fonte di informazione: atto a rogito Notaio Bevilacqua rep 6115
 Descrizione: appartamento piano primo e garage ristrutturato
 Indirizzo: via San Rocco 1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
 Fonte di informazione: Agenzia Entrate Osservatorio Immobiliare
 Descrizione: abitazione economica
 Indirizzo: Zona R1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti di unità abitative simili in un raggio di 500 mt. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio del quale l'appartamento è porzione, quali lo stato di conservazione e la tipologia costruttiva del fabbricato, e, riguardo all'appartamento, il livello di piano, la distribuzione interna dei locali, il grado di finitura e lo stato di conservazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 700,00 = **64.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche sia dell'edificio che dell'appartamento (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di Sarzana, conservatoria dei registri immobiliari di Sarzana, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: Sarzana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati Agenzia delle Entrate

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	92,00	0,00	64.400,00	64.400,00
				64.400,00 €	64.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.576,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 1.824,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

data 10/03/2025

il tecnico incaricato
Germana Fregni