



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Marozzi

CUSTODE:

Avv. Marco Angelini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Barli

CF: BRLMSM62B05E463J

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

telefono: 393381764403

email: geom-barli@libero.it

PEC: massimo.barli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LA SPEZIA Via Mozzachiodi n. 59, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di **116,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione (NCEU foglio 19 particella 219 subalterno 4), disposto su un unico livello, ubicato nel Comune della Spezia (SP), in Via Michele Mozzachiodi civico 59, posto in fabbricato plurifamiliare, che si eleva per due piani fuori terra, con accesso da strada pubblica.

E' collocato al piano primo, con entrata da terrazzo comune che si raggiunge tramite scala esterna, si compone di ingresso, soggiorno con balcone che prospetta su Via Mozzachiodi, due camere, cucina e bagno con antibagno, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 103,00 (netta circa mq. 81,00), con altezza netta interna di circa m. 3,00, con pertinenziale balcone di mq. 3,00.

E' presente ripostiglio esterno con accesso dal terrazzo comune della superficie lorda di circa mq. 2,00 ed altezza interna di circa m. 2,35.

Completa la proprietà area esterna posta a piano terra (NCEU della Spezia foglio 19 particella 480) con ingresso diretto da Via Taravacci della superficie catastale di mq. 23,00.

L'accesso all'appartamento avviene da Via Mozzachiodi attraverso passaggio pedonale distinto dalla particella 392 del foglio 19 del Catasto Terreni della Spezia (catastralmente intestata a terzi estranei alla presente procedura esecutiva), da cui si raggiunge la scala esterna che conduce al terrazzo comune del piano primo. Si è rilevato un ulteriore accesso da Via Taravacci all'area esterna del fabbricato da cui, attraversando breve tratto di terreno risultato intestato catastalmente a soggetti terzi, si arriva alla suddetta scala esterna che porta al piano primo.

Si è riscontrata la presenza di botola dotata di scala retrattile posta nel solaio a soffitto, che costituisce l'unico accesso al sottotetto soprastante l'appartamento oggetto di procedura.

Il suddetto sottotetto, anche se citato nelle trascrizioni in data 01/03/2001 registro particolare n. 3.307 ed in data 19/10/2004 registro particolare n. 6.168 quale pertinenza e/o porzione compresa nella compravendita del sottostante appartamento, non è stato considerato, in via cautelativa, incluso nell'eventuale vendita dell'immobile pignorato e nel computo delle superfici adottate per la stima, perché non inserito nella consistenza catastale relativa agli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particelle graffate numero 219 sub. 4 e numero 480 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Mozzachiodi n. 59, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/05/2001 Pratica n. 53.615 in atti dal 14/05/2001 - Varianti interne
Coerenze: (fg. 19 particella 219 subalterno 4) con riferimento all'appartamento: a partire da nord, ed in senso orario, particella 392, area esterna della particella 219, unità immobiliare distinta con il subalterno 6 della particella 219, terrazzo comune e scala di accesso al piano



primo. Sopra il sottotetto, sotto altre unità del fabbricato contraddistinto dalla particella 219. (fg. 19 particella 219 subalterno 4) con riferimento al ripostiglio esterno: a partire da nord, ed in senso orario, area esterna della particella 219, terrazzo comune, pertinenza dell'unità immobiliare di cui al subalterno 6 della particella 219. Sopra l'aria e sotto altre unità immobiliari. (fg. 19 particella 480) area esterna: a partire da nord, ed in senso orario, particelle 530, 586 ed area esterna della particella 219. Sopra l'aria e sotto il suolo.

- La particella 480, graffata alla numero 219 subalterno 4, è stata originata con tipo di frazionamento n. 233/1970, riconosciuto regolare dall'U.T.E. della Spezia in data 23/12/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.202,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.600,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dai debitori eseguiti. Da considerarsi libero da vincoli locatizi ai fini della stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

I debitori eseguiti hanno acquistato il bene staggito nell'anno 2004 dichiarando nel rogito di essere tra loro coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Con l'acquisizione dell'estratto di matrimonio degli eseguiti (n. 77 parte II Serie A anno 1982) si è rilevata la seguente annotazione: "in data 12-4-1991 è stata pronunciata separazione consensuale proposta con ricorso del 28-3-1991 [REDACTED]"



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Non rilevati.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Non rilevate.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2004 a firma di notaio Ceroni Claudia della Spezia ai nn. 3.573 di repertorio, iscritta il 19/10/2004 a La Spezia ai nn. 2.095 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca è stata rinnovata con iscrizione in data 30/08/2024 reg. part. 851. La formalità è stata iscritta sulla piena ed intera proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1.093 di repertorio, iscritta il 08/06/2012 a La Spezia ai nn. 502 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 13.000,00.

Importo capitale: Euro 5.569,46 ed Euro 7.430,54 per spese.

La formalità è stata iscritta sulla quota di ½ della piena proprietà sui seguenti identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Comune La Spezia – foglio 19 particelle graffate numero 219 subalterno 4 e numero 480.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/03/2015 a La Spezia ai nn. 253 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: Euro 52.524,76.

Importo capitale: Euro 26.262,38.

La formalità è stata iscritta sulla quota di ½ della piena proprietà sui seguenti identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Comune La Spezia – foglio 19 particelle graffate numero 219 subalterno 4 e numero 480.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/09/2022 a La Spezia ai nn. 1.196 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca concessione amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: Euro 60.892,28.

Importo capitale: Euro 30.446,14.

La formalità è stata iscritta sulla quota di ½ della piena proprietà sui seguenti identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Comune La Spezia – foglio 19 particelle graffate numero 219 subalterno 4 e numero 480.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 31/05/2024 a La Spezia ai nn. 529 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca concessione amministrativa/riscossione.



Importo ipoteca: Euro 59.720,30.

Importo capitale: Euro 29.860,15.

La formalità è stata iscritta sulla quota di ½ della piena proprietà sui seguenti identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Comune La Spezia – foglio 19 particelle graffate numero 219 subalterno 4 e numero 480.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2004 a firma di notaio Ceroni Claudia della Spezia ai nn. 3.573 di repertorio, iscritta il 19/10/2004 a La Spezia ai nn. 2.095 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità trova riferimento nell'iscrizione in data 19/10/2004 reg. part. 2.095 ed è stata iscritta sulla piena ed intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale della Spezia ai nn. 3.485 di repertorio, trascritta il 12/12/2024 a La Spezia ai nn. 7.922 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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
Millesimi condominiali:	296,4686

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono particolari dotazioni condominiali

Ulteriori avvertenze:

Nell'atto di precisazione e divisione trascritto a Sarzana l'11/02/1971 reg. part. Vol. 2.053 n. 891 sono stati assegnati a dante causa degli esecutati millesimi 296,4686.

Da informazioni assunte non sono risultati debiti condominiali a carico dell'unità in valutazione. Si è avuta notizia della programmazione inerente lavori alle parti comuni del fabbricato con il c.d. Superbonus, che non sono stati allo stato intrapresi.

Per il fabbricato oggetto di stima non si sono rilevati vincoli artistici, storici od alberghieri, non sono presenti altresì finiture di particolare pregio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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



Sui beni oggetto di procedura nei vent'anni antecedenti il **12/12/2024** (data trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili) non vi sono stati passaggi di proprietà per donazione e/o successione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di e cumulativamente 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2004), con atto stipulato il 13/10/2004 a firma di notaio Ceroni Claudia della Spezia ai nn. 3.571 di repertorio, trascritto il 19/10/2004 a La Spezia ai nn. 6.168 di reg. part.

Nel rogito si sono dichiarati come integralmente riportati i patti e condizioni contenuti nell'atto trascritto alla Spezia in data 05/02/1980 reg. part. 413. E' stato fatto altresì pieno riferimento all'atto di compravendita trascritto a Sarzana il 05/11/1964 al reg. part. Vol. 1.663 n. 85 ed all'atto di precisazioni e divisione trascritto a Sarzana il giorno 11/02/1971 al reg. part. Vol. 2.053 n. 891. Nell'atto di compravendita le parti hanno convenuto che è ricompresa nella vendita e nel prezzo pattuito anche la porzione di sottotetto soprastante l'intero appartamento compravenduto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/1964 fino al 31/01/1980), trascritto il 05/11/1964 a Sarzana ai nn. vol. 1663 n. 85 reg. part.

Patti contenuti nel rogito: diritto del compratore di ricavare dentro l'appartamento acquistato un bagno con tubazioni di scarico con attraversamento del muro perimetrale esterno dei sottostanti locali dei venditori, senza dover corrispondere indennizzo o compenso di sorta. Diritto del compratore di sopraelevazione in corrispondenza dell'area soprastante l'appartamento acquistato, senza dover corrispondere indennizzo o compenso di sorta agli altri condomini.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di precisazione e divisione (dal 13/01/1971 fino al 31/01/1980), trascritto il 11/02/1971 a Sarzana ai nn. vol. 2.053 n. 891 reg. part.

Nel rogito vengono richiamate le trascrizioni in data 05/11/1964 registro particolare vol. 1.663 n. 85 ed in data 22/02/1965 vol. 1.682 n. 38 della Conservatoria di Sarzana e vengono disciplinate le parti comuni del fabbricato (particella 219) e dell'area esterna; per quest'ultima è stato proceduto nell'atto allo stralcio di alcune porzioni, con assegnazione in proprietà esclusiva, a dante causa degli esecutati, della particella 480. Nel suddetto atto al dante causa degli esecutati sono stati assegnati 296,4686 millesimi per le parti comuni del fabbricato e del terreno. Si precisa che nel rogito viene citata, fra le parti comuni, anche la particella 392, che costituisce l'accesso apparente da Via Mozzachiodi sino alla scala esterna che conduce all'unità immobiliare staggiata; detta particella attualmente è catastalmente intestata a terzi estranei alla presente procedura esecutiva. Si precisa che nell'atto, per quanto concerne la suddetta particella 392, viene specificato anche che il suo possesso appare contestato da soggetto terzo estraneo alla divisione dei beni comuni. Ulteriore specifica contenuta nell'atto notarile riguarda il sottoscala posto sotto la rampa esterna delle scale di accesso al piano primo: viene stabilita la sua chiusura, da effettuarsi entro tre mesi, con ripristino della porta esistente ed oneri a carico del condominio, nonché consegna della chiave all'amministratore, onde impedire che i condomini se ne possano servire ad uso personale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1980 fino al 28/05/2001), trascritto il 05/02/1980 a La Spezia ai nn. 413 reg. part.

Risulta compresa nella vendita piccola porzione di terreno di circa 23 metri quadrati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di



compravendita (dal 28/05/2001 fino al 13/10/2004), con atto stipulato il 28/05/2001 a firma di notaio Raimondi di Sarzana ai nn. 131.629 di repertorio, trascritto il 01/06/2001 a La Spezia ai nn. 3.307 di reg. part.

Nel rogito si sono dichiarati come integralmente riportati i patti e condizioni contenuti nell'atto trascritto alla Spezia in data 05/02/1980 reg. part. 413. E' stato fatto altresì pieno riferimento all'atto di compravendita trascritto a Sarzana il 05/11/1964 al reg. part. Vol. 1.663 n. 85 ed all'atto di precisazioni e divisione trascritto a Sarzana il giorno 11/02/1971 al reg. part. Vol. 2.053 n. 891. Nell'atto sono state dichiarate quali pertinenze un piccolo frastaglio di terreno di metri quadrati 23 circa ed una porzione di sottotetto adibita ripostiglio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Situazione urbanistico-edilizia.

Per il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima non si sono rilevati vincoli artistici, storici od alberghieri, non sono presenti altresì finiture di particolare pregio.

Per l'indagine urbanistica, trattandosi di edificio di remota costruzione, si è proceduto preventivamente con l'esame del foglio di mappa catastale originale c.d. "di impianto" (foglio 19 del Nuovo Catasto Terreni del Comune della Spezia), riportante nel retro la dicitura "Rilevato nella campagna 1951".

Si è acquisita la data di entrata in conservazione del Nuovo Catasto Terreni del Comune della Spezia, che è risultata essere il 01-12-1956, e del Nuovo Catasto Edilizio individuata nella data del 01-01-1962.

Nel suddetto foglio di mappa catastale il fabbricato risulta presente ed identificato dalla particella 219, nonché con sagoma conforme all'attuale stato di fatto.

Si è proceduto con l'estrazione di copia del tipo di frazionamento catastale (numero del tipo 223/70), variazione presentata per lo stralcio dall'originaria particella 219 di porzione della corte esterna, che ha assunto l'attuale identificativo mappale 480.

Si è estratta, inoltre, la denuncia di variazione prot. 1.301 (mod. 97 CEU) del 11-04-1979 con planimetria dell'unità immobiliare che raffigura l'attuale consistenza dei vani, ad eccezione di alcune modifiche interne nel frattempo intervenute.

Si sono estratte le successive due variazioni catastali, la prima risalente al 01-04-1988 ricevuta n. 841 IV sezione, la seconda in data 23-05-2001 protocollo n. 58.332, che risulta essere quella più recente reperibile nella banca dati catastale.

Si è effettuata indagine presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con la consultazione di atti e note di trascrizione che hanno interessato il cespite pignorato ed i dante causa del debitore esecutato, rilevando le seguenti descrizioni del bene staggito:

- trascrizione in data 05/11/1964 registro particolare vol. 1.663 n. 85 - Conservatoria di Sarzana: titolo di provenienza di danti causa.

Appartamento d'abitazione, sito in Via Mozzachiodi n. 19, piano primo, composto di vani 3, cucina ed accessori vari.

Patti contenuti nel rogito: diritto del compratore di ricavare dentro l'appartamento acquistato un bagno con tubazioni di scarico con attraversamento del muro perimetrale esterno dei sottostanti locali dei venditori, senza dover corrispondere indennizzo o compenso di sorta.

Diritto del compratore di sopraelevazione in corrispondenza dell'area soprastante l'appartamento acquistato, senza dover corrispondere indennizzo o compenso di sorta agli altri condomini.

- trascrizione in data 11/02/1971 registro particolare vol. 2.053 n. 891 - Conservatoria di Sarzana: atto di precisazione e divisione.

Nel rogito vengono richiamate le trascrizioni in data 05/11/1964 registro particolare vol. 1.663 n. 85 ed in data 22/02/1965 vol. 1.682 n. 38 della Conservatoria di Sarzana e vengono disciplinate le parti comuni del fabbricato (particella 219) e dell'area esterna; per quest'ultima è stato proceduto nell'atto allo stralcio di alcune porzioni, con assegnazione in proprietà esclusiva, a dante causa degli esecutati, della particella 480.

Nel suddetto atto al dante causa degli esecutati sono stati assegnati 296,4686 millesimi per le parti



comuni del fabbricato e del terreno. Si precisa che nel rogito viene citata, fra le parti comuni, anche la particella 392, che costituisce l'accesso apparente da Via Mozzachiodi sino alla scala esterna che conduce all'unità immobiliare staggita; detta particella attualmente è catastalmente intestata a terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

Si precisa che nel rogito, per quanto concerne la suddetta particella 392, viene specificato anche che il suo possesso appare contestato da soggetto terzo estraneo alla divisione dei beni comuni.

Ulteriore specifica contenuta nell'atto notarile riguarda il sottoscala posto sotto la rampa esterna delle scale di accesso al piano primo: viene stabilita la sua chiusura, da effettuarsi entro tre mesi, con ripristino della porta esistente ed oneri a carico del condominio, nonché consegna della chiave all'amministratore, onde impedire che i condomini se ne possano servire ad uso personale.

- trascrizione in data 05/02/1980 registro particolare n. 413 – Conservatoria della Spezia: titolo di provenienza di danti causa.

Appartamento al piano primo in ascendere composto di tre vani più cucina ed accessori. Risulta compresa nella vendita piccola porzione di terreno di circa 23 metri quadrati.

- trascrizione in data 01/03/2001 registro particolare n. 3.307 – Conservatoria della Spezia: titolo di provenienza di danti causa.

Appartamento al piano primo del fabbricato in Via Mozzachiodi n. 59, composto di: ingresso, cucina, bagno, antibagno, sala, due camere, ripostiglio esterno ed un balcone, avente quali pertinenze un piccolo frastaglio di terreno di metri quadrati 23 circa e una porzione di sottotetto adibita ripostiglio.

- trascrizione in data 19/10/2004 registro particolare n. 6.168 – Conservatoria della Spezia: titolo di provenienza a favore dei debitori eseguiti.

Appartamento ed annessa e pertinenziale corte urbana; detto appartamento, sito al piano primo è composto da ingresso, cucina, bagno, antibagno, sala, due camere, ripostiglio esterno, un balcone.

Le parti hanno convenuto che è compresa nella vendita la porzione di sottotetto soprastante l'intero appartamento.

Per il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima, data la vetustà, con gli elementi a disposizione non si sono rintracciati l'originario titolo abilitativo e l'eventuale agibilità, ma solo titoli edilizi successivi all'originaria edificazione.

Per quanto sopra lo scrivente può solamente riferire su quanto riscontrato nei titoli edilizi rintracciati e con riferimento al solo bene pignorato, mentre non è nelle condizioni di poter attestare lo stato legittimo della costruzione originaria. Agli effetti della stima l'unità in valutazione si è considerata priva del permesso di agibilità e delle documentazioni tecniche necessarie per l'ottenimento di tale permesso (certificazione impianti, collaudi statici e conformità urbanistico-edilizia).

Premesso che, per le pratiche non recenti, è possibile effettuare ricerche nell'archivio edilizio, solamente in base al nominativo del richiedente il titolo autorizzativo, presso il Comune della Spezia si sono rintracciati i seguenti titoli abilitativi.

Permessi riguardanti l'alloggio oggetto di procedura (NCEU foglio 19 particella 219 subalterno 4):

Autorizzazione per l'esecuzione lavori di manutenzione straordinaria n. 255 prot. 340 del 04-02-1985. Pratica 12.391 - data rilascio 23-07-1985: opere interne ed installazione pensilina.

I lavori autorizzati sono consistiti in rifacimento del soffitto con realizzazione di solaio in putrelle e tavelloni, con contestuale abbassamento della quota di imposta e riduzione dell'altezza interna da m. 3,65 a m. 3,00. Demolizione e costruzione di pareti interne con ingrandimento del servizio igienico e riduzione della superficie della cucina.

All'interno della pratica si è rintracciato nulla osta rilasciato dal XIX U.S.L. Spezzino con le seguenti condizioni e specifiche.

Condizioni contenute nel suddetto nulla osta:

- regolamentazioni del sistema di raccolta ed allontanamento dei liquami.

- dotazione di canne fumarie per i focolari della cucina di cui alla deliberazione del C.C. n. 99 del 10/7/1984.

Specifiche riportate nel suddetto nulla osta:

- l'alloggio avrebbe comunque continuato a presentare caratteristiche non regolamentari, in quanto due vani sono risultati privi di sufficiente superficie finestrata (non risultano indicati quali vani siano oggetto della specifica di non regolamentarietà).

Autorizzazione per l'esecuzione lavori di manutenzione straordinaria n. 347 prot. 4.049 del 09-09-1985. - data rilascio 15-10-1985: sostituzione architravi finestre e marmi della scala esterna.

Permessi riguardanti l'area esterna.



Denuncia di inizio attività in data 12 dicembre 2001 n. 1.709: modifica recinzione area esterna (Foglio 19 particella 480) con realizzazione di cancello su Via Taravacci. Non si è rintracciata comunicazione di fine lavori.

Denuncia di inizio attività in data 11 aprile 2002 n. 451: rifacimento pavimentazione area esterna (Foglio 19 particella 480). Non si è rintracciata comunicazione di fine lavori.

Rispetto ai titoli abilitativi rintracciati, relativamente all'appartamento, si sono riscontrate le seguenti difformità.

Si premette, con riferimento all'Autorizzazione edilizia n. 255 prot. 340 del 04-02-1985, Pratica n. 12.391, che negli elaborati di progetto la finestra della cucina risulta leggermente traslata rispetto alla sua posizione reale. Si ritiene tale differenza addebitabile, con tutta probabilità, ad errore di rappresentazione grafica, anche in considerazione del fatto che la suddetta finestra risulta sostanzialmente allineata con quella dell'appartamento del piano sottostante.

Sempre con riferimento all'Autorizzazione n. 255 prot. 340 del 04-02-1985 rispetto allo stato licenziato si è rilevata la mancata demolizione di porzione di parete di separazione fra la cucina e l'ingresso, nonché la realizzazione di botola con scala retrattile nel solaio a soffitto, che costituisce l'unico accesso al sottotetto soprastante l'appartamento oggetto di procedura (sottotetto che si è considerato, in via cautelativa, non compreso nell'eventuale vendita all'incanto).

Nell'estradosso (parte superiore) del suddetto solaio non si è potuto controllare l'avvenuta posa dei previsti pannelli isolanti, in quanto una porzione è pavimentata e la restante è accessibile a mezzo ristrette aperture.

Premesso che la planimetria catastale più vecchia, tra quelle rintracciate, risale al 1979 e raffigura già il servizio igienico all'interno dell'alloggio in valutazione, esaminati gli atti di provenienza, con particolare riferimento alla trascrizione in data 05/11/1964 reg. part. vol. 1.663 n. 85 ed i patti in essa contenuti, si evidenzia, in via prudenziale, che in sede di regolarizzazione dell'unità immobiliare potrebbe essere richiesta anche la sanatoria per la realizzazione del suddetto bagno.

Si ritiene che le sopra elencate difformità siano regolarizzabili con le previsioni del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia), ad eccezione dei pannelli isolanti nell'estradosso del solaio tra l'appartamento ed il sottotetto, la cui posa in opera dovrà essere controllata per tutta l'estensione dell'appartamento sottostante, con verifica del rispetto delle caratteristiche tecniche necessarie, il tutto allo scopo di poter ottenere la conformità urbanistico-edilizia.

In merito alla specifica contenuta nel nulla osta rilasciato dal XIX U.S.L. Spezzino, reperito all'interno dell'Autorizzazione edilizia n. 255 prot. 340 del 04-02-1985, secondo cui l'alloggio avrebbe continuato a presentare caratteristiche non regolamentari, perché avente due vani privi di sufficiente superficie finestrata (specifica non contenente la precisazione circa quali vani siano oggetto di non regolamentarietà), lo scrivente ritiene che per adeguare alle attuali normative igienico-sanitarie, che prevedono una superficie finestrata apribile pari almeno ad un ottavo della superficie pavimentata del vano, nella camera posta nell'angolo nord-est debba essere ripristinata l'apertura ancora esistente sul prospetto esterno lato nord.

In via prudenziale, ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, nonché per ottenere il permesso di agibilità, aggiornato con lo stato attuale dell'immobile, comprensivo di spese tecniche e riportato al paragrafo 8.1 della presente perizia.

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

Nella valutazione del cespite staggito si è tenuto conto delle criticità della situazione urbanistico-edilizia sopra descritte, il tutto con specifico riferimento alla determinazione del valore a metro quadrato della superficie commerciale lorda inserito in perizia.

In riferimento alle disposizioni dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. comma 6:

- non si è rintracciato il permesso di abitabilità riferito all'edificazione originaria del fabbricato. A fronte dei lavori eseguiti con i permessi edilizi rintracciati, con particolare riferimento all'autorizzazione per l'esecuzione lavori di manutenzione straordinaria n. 255 prot. 340 del



04-02-1985 Pratica n. 12.391, ed in esito alle regolarizzazioni delle difformità riscontrate si ritiene che debba essere richiesta l'agibilità per l'unità immobiliare in esame.

Ai fini estimatori si è considerato il cespite pignorato privo di tale permesso e delle documentazioni tecniche necessarie per il suo ottenimento (certificazione impianti, collaudi statici e conformità urbanistico-edilizia).

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

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

Le difformità riscontrate e sopra illustrate sono regolarizzabili con le precisazioni circa gli adeguamenti eventualmente necessari e le problematiche richiamate nella presente relazione, con le procedure di cui al DPR 380/2001.

- non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (condono edilizio), in quanto le ragioni di credito per cui si procede (ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia in data 19-10-2004 al reg. part. 2.095, atto stipulato in data 13-10-2004, rinnovata con iscrizione in data 30/08/2024 reg. part. 851), sono posteriori all'entrata in vigore della Legge del 24-11-2003 n. 326, di conversione del D.L. 269/2003, da individuarsi nella data del 02-10-2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Inquadramento strumento urbanistico:

Piano Urbanistico Comunale della Spezia. Indagine effettuata in data 14/04/2025.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale - PUC - della Spezia, in zona normata dall'art. 13/e - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale. Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica.

Organismi territoriali elementari: Migliarina.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: tessuto urbano.

Vincoli sovraordinati rilevati dalla cartografia pubblicata sul sito internet del Comune della Spezia:

- perimetro urbano;
- bacino idrografico - Torrente Dorgia
- fasce di inondabilità: aree inondabili con tempo di ritorno di 50 anni.

Ulteriori vincoli:

- sismico (D.P.R. 380/2001 art. 93 - ex L. 64/1974);

Altre precisazioni:

- carta del rischio di incendi boschivi a livello comunale - D.G.R. 274/2024: Classi di rischio incendi boschivi - livello 4.

Destinazione geologica: aree con condizionamenti di ordine geologico in senso lato eliminabili con interventi di bassa difficoltà ed onerosità (C0).

Ulteriori specifiche sui vincoli sovraordinati e norme di conformità e congruenza sono rilevabili dalla cartografia del Piano Urbanistico Comunale, pubblicato sul sito internet del Comune della Spezia. Sulla presenza di eventuali vincoli sovraordinati dalle pubblicazioni degli Enti competenti regionali e nazionali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA



Sono presenti difformità rispetto ai titoli edilizi rintracciati come illustrato al paragrafo “7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica”, dove sono state individuate le difformità per le quali occorre richiedere la regolarizzazione, con successiva necessità di richiesta di agibilità dell'unità immobiliare e delle parti comuni in cui la stessa è inserita. Si precisa che la regolarizzazione delle difformità potrebbe comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti dell'unità immobiliare e/o degli impianti installati (come meglio illustrato al paragrafo 7), per il rispetto dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, ecc. con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva). Al paragrafo 7 sono state indicate anche le pratiche edilizie che si è riusciti a rintracciare e che hanno interessato l'unità immobiliare.

Costi di regolarizzazione:

- Ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per la regolarizzazione e/o l'eliminazione delle limitate difformità rilevate, nonché per dotare del permesso di agibilità l'unità immobiliare: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il cespite è individuato con propri identificativi catastali ed è classato con attribuzione di rendita, quindi in possesso degli elementi identificativi che permettono la trascrizione dell'eventuale Decreto di Trasferimento. La planimetria catastale in atti né rappresenta sostanzialmente la consistenza, anche se con le difformità di seguito illustrate, e si ritiene la stessa fondamentale idonea al trasferimento di proprietà attraverso l'incanto. Fra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato nei sopralluoghi sono emersi una limitata traslazione della posizione della finestra della cucina e la mancata rappresentazione della finestra lato est chiusa dall'interno, nonché un diverso posizionamento della porta di accesso alla cucina dall'ingresso.

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

Costi di regolarizzazione:

- Pertanto, ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche e diritti, per la pratica di aggiornamento catastale di circa: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedere paragrafo 8.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **non** corrispondono interamente alle risultanze della banca dati catastale.

Nel suddetto atto la particella 480, che individua l'area esterna, è stata contrassegnata anche con il subalterno 4; la citata particella è risultata priva di suddivisione in subalterni, ragione per cui nel pignoramento, e nella conseguente nota di trascrizione, non doveva essere indicato alcun subalterno catastale, dovendo essere colpita per l'intero.

L'appartamento risulta individuato nel pignoramento e nella nota di trascrizione con estremi catastali corretti: NCEU La Spezia foglio 19 particella 219 subalterno 4.

L'intestazione catastale dei beni corrisponde con lo stato delle trascrizioni.

CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI:



vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo ai debitori esecutati è la piena proprietà, pervenuta loro in forza di atto notarile di compravendita.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: Attestato di Prestazione Energetica.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (normativa di riferimento: D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e ss.mm.ii. e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo preventivato per redazione di Attestato di Prestazione Energetica, comprensivo di spese professionali e diritti di deposito a favore della Regione Liguria.: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Gli oneri per la redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica ed i relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione saranno a carico dell'Aggiudicatario. Da rapporto di controllo di efficienza della calderina, fornito dai debitori, si è acquisito il numero di iscrizione della calderina murale al CAITEL (Catasto impianti per la climatizzazione invernale ed estiva – Regione Liguria) 07E4630000028502.

BENI IN LA SPEZIA VIA MOZZACHIODI N. 59, QUARTIERE MIGLIARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Mozzachiodi n. 59, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di **116,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione (NCEU foglio 19 particella 219 subalterno 4), disposto su un unico livello, ubicato nel Comune della Spezia (SP), in Via Michele Mozzachiodi civico 59, posto in fabbricato plurifamigliare, che si eleva per due piani fuori terra, con accesso da strada pubblica.

E' collocato al piano primo, con entrata da terrazzo comune che si raggiunge tramite scala esterna, si compone di ingresso, soggiorno con balcone che prospetta su Via Mozzachiodi, due camere, cucina e bagno con antibagno, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 103,00 (netta circa mq. 81,00), con altezza netta interna di circa m. 3,00, con pertinenziale balcone di mq. 3,00.

E' presente ripostiglio esterno con accesso dal terrazzo comune della superficie lorda di circa mq. 2,00 ed altezza interna di circa m. 2,35.

Completa la proprietà area esterna posta a piano terra (NCEU della Spezia foglio 19 particella 480) con ingresso diretto da Via Taravacci della superficie catastale di mq. 23,00.

L'accesso all'appartamento avviene da Via Mozzachiodi attraverso passaggio pedonale distinto dalla



particella 392 del foglio 19 del Catasto Terreni della Spezia (catastralmente intestata a terzi estranei alla presente procedura esecutiva), da cui si raggiunge la scala esterna che conduce al terrazzo comune del piano primo. Si è rilevato un ulteriore accesso da Via Taravacci all'area esterna del fabbricato da cui, attraversando breve tratto di terreno risultato intestato catastalmente a soggetti terzi, si arriva alla suddetta scala esterna che porta al piano primo.

Si è riscontrata la presenza di botola dotata di scala retrattile posta nel solaio a soffitto, che costituisce l'unico accesso al sottotetto soprastante l'appartamento oggetto di procedura.

Il suddetto sottotetto, anche se citato nelle trascrizioni in data 01/03/2001 registro particolare n. 3.307 ed in data 19/10/2004 registro particolare n. 6.168 quale pertinenza e/o porzione compresa nella compravendita del sottostante appartamento, non è stato considerato, in via cautelativa, incluso nell'eventuale vendita dell'immobile pignorato e nel computo delle superfici adottate per la stima, perché non inserito nella consistenza catastale relativa agli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particelle graffate numero 219 sub. 4 e numero 480 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Mozzachiodi n. 59, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/05/2001 Pratica n. 53.615 in atti dal 14/05/2001 - Varianti interne
Coerenze: (fg. 19 particella 219 subalterno 4) con riferimento all'appartamento: a partire da nord, ed in senso orario, particella 392, area esterna della particella 219, unità immobiliare distinta con il subalterno 6 della particella 219, terrazzo comune e scala di accesso al piano primo. Sopra il sottotetto, sotto altre unità del fabbricato contraddistinto dalla particella 219. (fg. 19 particella 219 subalterno 4) con riferimento al ripostiglio esterno: a partire da nord, ed in senso orario, area esterna della particella 219, terrazzo comune, pertinenza dell'unità immobiliare di cui al subalterno 6 della particella 219. Sopra l'aria e sotto altre unità immobiliari. (fg. 19 particella 480) area esterna: a partire da nord, ed in senso orario, particelle 530, 586 ed area esterna della particella 219. Sopra l'aria e sotto il suolo.
- La particella 480, graffata alla numero 219 subalterno 4, è stata originata con tipo di frazionamento n. 233/1970, riconosciuto regolare dall'U.T.E. della Spezia in data 23/12/1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'appartamento, disposto su un unico piano primo, è inserito in fabbricato plurimiliare ed è accessibile tramite scala esterna comune ad altre unità.

L'esposizione è buona con aperture su quattro lati, il prospetto principale è orientato ad est.

Le finiture interne appaiono risalire agli anni ottanta del secolo scorso.

All'interno dell'unità immobiliare si sono notate tracce di infiltrazioni dalla copertura con distacchi di intonaci e pitturazioni dai soffitti e dalle pareti della cucina.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica tipo monocottura di tonalità chiara con elementi delle dimensioni di cm. 31,5x31,5 con presenza di tozzetti, ad eccezione del servizio igienico dove le piastrelle hanno dimensioni di cm. 25 x 20.

In cucina è presente rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa m. 1,51 dal pavimento e risulta composto da elementi di dimensioni cm. 20 x 25 posato con la dimensione maggiore in senso verticale.

Nel bagno le pareti sono rivestite in ceramica sino ad un'altezza di circa m. 2,76 dal pavimento e risulta composto da elementi di dimensioni cm. 20 x 25 posato con la dimensione maggiore in senso verticale.

Nel servizio igienico sono presenti vasca, bidet, tazza e lavabo, con sanitari e rubinetteria di tipo ordinario di vecchia produzione.

Le finestre hanno telaio alluminio anodizzato con colorazione chiara e doppi vetri, le persiane sono in alluminio anodizzato di tonalità verde.

Le porte interne sono in legno tamburato, del colore naturale del materiale, ad anta unica.

L'appartamento è dotato di caldaia murale a gas a metano, installata nella cucina, per il servizio di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con copertine ed interruttori in plastica.

Dichiarazioni di conformità e/o rispondenza impianti non acquisita.

L'edificio in cui è inserita l'unità in valutazione ha caratteristiche e finiture di tipo economico risalenti all'epoca della sua costruzione, le murature in elevazione sono in pietra e laterizio, la struttura portante del tetto è in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato risultano mediocri, con particolare riferimento alla facciata ed al balcone di pertinenza dell'appartamento in valutazione.

Si sono notate, altresì, alcune porzioni di lastre di ardesia del cornicione che sporgono dal canale di gronda in apparenza in situazione di stabilità precaria.

L'area esterna di pertinenza (particella 480) risulta recintata, pavimentata e dotata di cancello per l'accesso diretto da Via Taravacci.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - NCEU La Spezia foglio 19 particella 219 subalterno 4	103,00	x	100 %	=	103,00
Balcone di pertinenza dell'appartamento - NCEU La Spezia foglio 19 particella 219 subalterno 4	3,00	x	25 %	=	0,75
Area scoperta - NCEU La Spezia foglio 19 particella 480	23,00	x	60 %	=	13,80
Ripostiglio esterno - NCEU La Spezia foglio 19 particella 219 subalterno 4	2,00	x	30 %	=	0,60



Totale:	131,00	118,15
----------------	---------------	---------------

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: 13/01/2025

Fonte di informazione: Annuncio estratto da sito internet specializzato

Descrizione: Immobile oggetto di perizia

Indirizzo: La Spezia, Via Mozzachiodi n. 59

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.440,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/01/2025

Fonte di informazione: Annuncio estratto da sito internet specializzato

Descrizione: Appartamento composto da corridoio, sala, cucina, due ampie camere matrimoniali, servizio e balcone.

Indirizzo: La Spezia, Via Mascardi

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2025

Fonte di informazione: Annuncio estratto da sito internet specializzato

Descrizione: Immobile in buono stato sito in palazzo con tetto e facciata recentemente rifatti. Piano secondo con ascensore

Indirizzo: La Spezia, Via Mozzachiodi

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.569,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 128.250,00 pari a 1.491,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate (14/04/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Valori rilevati per abitazioni di tipo economico - valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune La Spezia (SP). Zona OMI - C6/Semicentrale/MAZZETTA, MIGLIARINA, CANALETTO, FAVARO, VALDELLORA, LA CHIAPPA, REBOCCO, PEGAZZANO, FABIANO BASSO

Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate (14/04/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Valori rilevati per abitazioni di tipo civile - valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune La Spezia (SP). Zona OMI - C6/Semicentrale/MAZZETTA, MIGLIARINA, CANALETTO, FAVARO, VALDELLORA, LA CHIAPPA, REBOCCO, PEGAZZANO, FABIANO BASSO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Diritto reale oggetto di valutazione: piena ed intera proprietà.

Descrizione del criterio di stima utilizzato:

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

Per l'unità immobiliare in valutazione, tenuto conto dell'esposizione e dell'orientamento prevalenti, della disposizione interna, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la tipologia del quartiere in cui è ubicata, nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare; si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di **Euro: 1.350,00** per la piena ed intera proprietà. Nell'assunzione del valore di mercato a metro quadrato si è tenuto conto in particolare delle condizioni mediocri delle parti comuni del fabbricato.

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

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

Determinazione del valore per vendita giudiziaria:

Per la presente stima, a fronte dell'attuale situazione di mercato, della tipologia del compendio immobiliare posto in vendita e dell'indagine effettuata sulle compravendite in zona, si propone di effettuare un abbattimento del **5%** sul valore stimato.

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

Tassazione vendita:

avuto riguardo del fatto che le parti debitorie sono persone fisiche, l'eventuale trasferimento attraverso asta giudiziaria sarà soggetto ad imposta di registro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 118,15 x 1.350,00 = **159.502,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.502,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.502,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto in esame è costituito da un'unica unità immobiliare; tenuto conto delle sue caratteristiche e del contesto urbanistico in cui la stessa è inserita, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare, per la determinazione del valore di mercato, il metodo comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio a metro quadrato da riferirsi alla superficie commerciale lorda.

Per la definizione del prezzo medio a metro quadrato si sono assunti in comparazione beni appartenenti allo stesso segmento di mercato e situati nella stessa zona compravenduti in epoca e/o offerti in vendita.

Si è proceduto con vari sopralluoghi in zona e contatti con agenzie immobiliari operanti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune della Spezia, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari da siti internet specializzati

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	118,15	0,00	159.502,50	159.502,50
				159.502,50 €	159.502,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto della consistenza, della conformazione e delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente perito ritiene che la stessa, anche se costituita due distinte porzioni tra loro non direttamente confinanti, non sia comodamente divisibile e quindi sia più conveniente la vendita in un unico lotto.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 152.202,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 7.610,13

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: €. -7,62

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.600,00

data 17/05/2025

il tecnico incaricato
Massimo Barli

