



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa G. Marozzi

CUSTODE:

Avv.A.Curadi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandra Pieroni Architetto

CF:PRNLSN58L46E463Q

con studio in LA SPEZIA (SP) Scalinata S.Giorgio, 3

telefono: +390187770347

fax: +390187770347

email: arch.pieroni@alice.it

PEC: alessandra.pieroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a VEZZANO LIGURE Via Roma 60, frazione Valeriano , della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con ingresso indipendente , situato in piccolo fabbricato di remota costruzione in Vezzano Ligure (Sp) località Valeriano, Via Roma n. 60, già n.78, posto al piano primo sottostrada (definito anche piano terra) e secondo sottostrada. La costruzione fa parte del tessuto urbano del centro storico ed è costruito un'aderenza ad altri due immobili. Raggiungibile soltanto pedonalmente, è poco distante dai parcheggi pubblici che si trovano all'ingresso del borgo. L'appartamento è costituito di cucina, breve corridoio che consente accesso al bagno e al soggiorno, camera da letto con balcone panoramico. Il piano secondo sottostrada è costituito da un piccolo locale di sgombero che si raggiunge da porta esterna e scala comune ad altre proprietà, oltre che di corte esterna comune , non accessibile al momento della perizia . L'alloggio è stato ristrutturato intorno ai primi anni del 2000, necessita di manutenzione ordinaria ed ha una consistenza di circa 54 mq lordi, oltre balcone. Il locale di sgombero e le parti comuni versano in condizioni manutentive molto scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SS1 ed SS2. Una scala interna, con accesso indipendente dall'appartamento, consente di raggiungere il piccolo vano ad uso ripostiglio posto al piano SS2. L'altezza interna dei locali è variabile H.2,30 / 2,40.

- Identificazione catastale : foglio 2 particella 215 sub.3 (catasto fabbricati), sezione urbana , categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: via Roma 78. Piano terra e piano SS2 (in planimetria indicati come S1 - S2), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita Notaio B. Di Marino La Spezia, rep. 2580 in atti dal 18/05/2006.
- Coerenze : Per l' Appartamento ditta [REDACTED] Roma, Propriet [REDACTED] er il Locale al piano SS2 [REDACTED] nti causa, vano scale e corridoio comune, locale di "Amneris " o aventi causa , ferrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile di remota costruzione, ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 54,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 51.310,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | €. 50.700,00 |

trova:

Data di conclusione della relazione:

16/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2008 a firma di Notaio B. DiMarino ai nn. rep 3576/2151 di repertorio, iscritta il 21/11/2008 a La Spezia ai nn. rg10075/rp1700 pres. n.30, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 151.800,00.

Importo capitale: 100.800,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita ad appartamento NCEU F 2 mapp. 215 sub 3 e terreno NCT 2 mapp. 315

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento immobili , redatto il 03/06/2025 a firma di Utep Tribunale della Spezia ai nn. rep. 1382/2025 di repertorio, trascritta il 18/06/2025 a La Spezia ai nn. rg 4974 /rp 3888 pres. n.4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita ad appartamento NCEU F2 mapp. 215 sub 3.

Il certificato ipotecario riporta la annotazione : LA CONFORMITA' DELLA COPIA AD USO TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E' STATA DICHIARATA DALL'AVVOCATO AI SENSI DI LEGGE.SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMM.RE CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' PER IL CONSERVATORE

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 ACQUISTO (dal 16/05/2006), con atto stipulato il 16/05/2006 a firma di NOTAIO B.MARINI ai nn. REP 2580/1211 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a LA SPEZIA ai nn. RG 4605/RP3036 presentazione n.45.

Il titolo è riferito ad INTERO LOTTO .

Nell'atto di acquisto [REDACTED] incluso il terreno F2 mappale 325 di 70 centiare, estraneo alla procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETARIA DALL'IMPIANTO 30/06/1987 (fino al 10/09/2003).
Il titolo è riferito ad INTERO LOTTO

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO DA BORGHESE ANNITA (dal 10/09/2003 fino al 16/05/2006), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di NOTAIO B.DE MARINI ai nn. REP 694/446 DEL 10/09/2003 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a LA SPEZIA ai nn. RG7604 /RP 5468 PRES. 28 .

Il titolo è riferito ad INTERO LOTTO .

Nell'atto di acquisto [REDACTED] è incluso anche il terreno F2 mappale 325 di 70 centiare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta per eseguire "rappezzì , imbiancatura ed allaccio scarico di un lavello alla tubazione comunale " **N. Istanza n. 4853** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/08/1964 con il n. 4853 di protocollo, rilasciata il 10/08/1964.

Il titolo è riferito ad intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera DGR n. 648/2019 vigente dal 14.08.2019.

L'immobile ricade in zona - Ambiti di Conservazione in NI.MA di Valeriano 100.0% 184 mq. Norme

tecniche di attuazione ed indici:

Piano Urbanistico Comunale (DGR N. 648/2019 - vig. dal 14.08.19)

Ambiti del PUC A1 Am.A1 - Edifici storici vincolati

- Ambiti di Conservazione in ██████████ 100.0% 184 mq.

Crinali con fascia di rispetto 100.0% 184mq.

Am.E3 Am.E3 - Areali di valore paesaggistico - Ambiti di Conservazione 54.7% 101mq.

A1 Am.A1 - Edifici storici vincolati - Ambiti di Conservazione 37.2 68 mq.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediati ██████████

██████████ cleo Isolato a regime normativo di Mantenimento 100.0% 184mq.

Vincoli territoriali Piano casa No p. casa

Zone per le quali non è prevista applicazione del piano casa 100.0% 184mq.

Delimitazione dei Centri Abitati (Dlgs 285/1992) Frazione Valeriano 100.0% 184mq.

Rischio sismico Classe 3

Zona con pericolosità sismica bassa. 100.0% 184mq.

Zone omogenee A

Zona omogenea di tipo A 100.0% 184mq.

Schema rete fognaria e stato di allaccio degli edifici

Stato di allaccio degli edifici alla rete fognaria Ed. Allacciato

Informazione del 10/07/25,

Il titolo è riferito ad intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le cifre riportate per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche sono di tutto indicative, dipendendo dalla discrezionalità del professionista incaricato e dalle sanzioni che verranno applicate, che potrebbero variare da 1000,00 fino a circa 5000,00 euro. La manutenzione e l'allineamento impianto elettrico alla normativa attuale non è preventivabile senza l'intervento del manutentore.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

E' stata rilevata la seguente difformità: nella planimetria catastale del 16 febbraio 1967 non è rappresentato il balcone della camera da letto, che prosegue sulla facciata, lungo la proprietà di terzi, da cui è suddiviso mediante pannello di vetro. Il balcone appare, ad esame visivo, costruito in epoca non recente.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Docfa aggiornata con rappresentazione balcone : €470,00

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: Normativa di piano comunale)

L'immobile risulta **non conforme** poiché, attraverso successivi accessi agli atti, in particolare nell'accesso del giorno 22 agosto, si è verificato che presso l'archivio edilizio comunale, in base ai

nominativi in possesso del Ctu non risultano depositate pratiche edilizie attestanti la costruzione del balcone dell'appartamento (che non è rappresentato in planimetria catastale alla data del febbraio 1967, come già riferito nel paragrafo "Conformità catastale ")

Non è stato possibile reperire dati certi sulla datazione della costruzione del manufatto, probabilmente nota ad altri proprietari del fabbricato, ma non all'esecutato, che ha acquistato nel 2006, motivo per il quale i funzionari comunali non si sono potuti esprimere sulle modalità di regolarizzazione dell'immobile . Ad esame visivo si può intuire che per tipologia costruttiva e tipo di finiture (pavimentazione e ringhiere) i balconi non sono di recente costruzione e risalgono presumibilmente ai decenni centrali del secolo scorso. In funzione della data di costruzione , mediante interlocuzione ed accordi con gli uffici urbanistici comunali, si dovranno individuare gli articoli normativi mediante i quali regolarizzare il balcone. La pratica sarà sottoposta alla Commissione paesaggistica e comporterà il pagamento di sanzioni (che potrebbero variare da circa € 1.000,00 fino a circa € 5.000,00)

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti sono privi di certificazione aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianti ed allineamento alla normativa vigente . Importo non preventivabile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita ad intero lotto .

Gli impianti andranno revisionati e , a giudizio del tecnico manutentore , allineati alla normativa vigente

BENI IN VEZZANO LIGURE VIA ROMA 60, FRAZIONE VALERIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VEZZANO LIGURE Via Roma 60, frazione Valeriano , della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con ingresso indipendente , situato in piccolo fabbricato di remota costruzione in Vezzano Ligure (Sp) località Valeriano, Via Roma n. 60, già n.78, posto al piano primo sottostrada (definito anche piano terra) e secondo sottostrada. La costruzione fa parte del tessuto urbano del centro storico ed è costruito un'aderenza ad altri due immobili. Raggiungibile soltanto pedonalmente, è poco distante dai parcheggi pubblici che si trovano all'ingresso del borgo. L'appartamento è costituito di cucina, breve corridoio che consente accesso al bagno e al soggiorno, camera da letto con balcone panoramico. Il piano secondo sottostrada è costituito da un piccolo locale di sgombero che si raggiunge da porta esterna e scala comune ad altre proprietà, oltre che di corte esterna comune , non accessibile al momento della perizia . L'alloggio è stato ristrutturato intorno ai primi anni del 2000, necessita di manutenzione ordinaria ed ha una consistenza di circa 54 mq lordi, oltre balcone. Il locale di sgombero e le parti comuni versano in condizioni manutentive molto scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SS1 ed SS2. Una scala interna, con accesso indipendente dall'appartamento, consente di raggiungere il piccolo vano ad uso ripostiglio

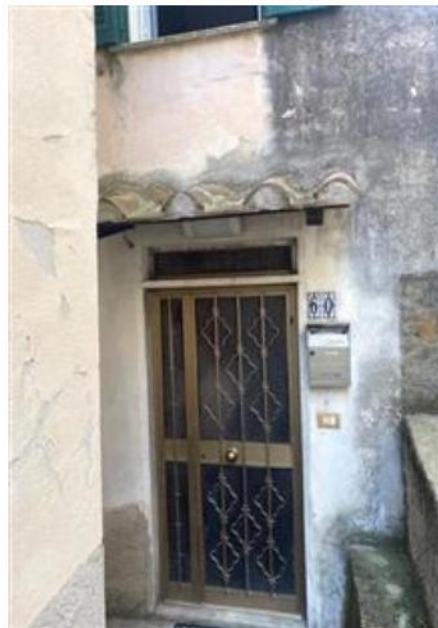
posto al piano SS2. L'altezza interna dei locali è variabile H.2,30 / 2,40.

- Identificazione catastale : foglio 2 particella 215 sub.3 (catasto fabbricati), sezione urbana , categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: via Roma 78. Piano terra e piano SS2 (in planimetria indicati come S1 - S2), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita Notaio B. Di Marino La Spezia, rep. 2580 in atti dal 18/05/2006.
- Coerenze : Per l' Appartamento [redacted] Via Roma, [redacted] ; per il Locale al piano SS2 [redacted] aventi causa, vano scale e corridoio comune, locale di "Amneris " o aventi causa , terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile di remota costruzione, ristrutturato nel 2006.



FABBRICATO ANGOLARE SU VIA ROMA . IL CIVICO 60 E' INDICATO CON LA FRECCIA



PORTONCINO DI INGRESSO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro storico, esclusivamente residenziale ; le zone limitrofe sono agricole. I più importanti centri limitrofi sono Vezzano Ligure , Follo , Ceparana . La zona è soltanto pedonale a causa di percorsi stretti e gradonate. Il parcheggio pubblico, relativamente vicino, abbastanza grande, è posto dove finisce la viabilità principale e si trovano condomini di costruzione relativamente recente . Esiste un servizio di autobus di linea che collega la località alla Spezia. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Costituiscono attrazioni storico-paesaggistiche il Castello di Vezzano , costruito prima del medio evo e la Chiesa di Sant'Apollinare dove è custodito un organo Serassi del 1876.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★

| | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in Valeriano, frazione di Vezzano Ligure, posto in fabbricato angolare di remota costruzione, con affaccio principale su Via Roma ed affaccio secondario su corte comune al civico 60 ed ad altro numero civico, entrambi posti ad una quota inferiore rispetto a Via Roma. L'immobile ha struttura portante in pietra. Nell'appartamento visionato si individua nel soggiorno l'impostazione della volta che regge il solaio soprastante, attualmente celata da controsoffitto in cartongesso. Per quanto riguarda le facciate esterne del fabbricato, intonacate e tinteggiate, si può definire discreto il fronte su Via Roma, necessitante di ristrutturazione il fronte su cui si apre l'accesso al civico 60. Le condizioni del tetto a falde, con manto in tegole marsigliesi, non individuabili dal basso, mi riferiscono siano buone. Per quanto riguarda l'appartamento, le finiture sono di seguito descritte. Il portone di ingresso è di alluminio elettrocolorato dorato e vetro, di produzione non recente. Esso immette direttamente sulla zona cottura, dove su una parete è posizionata una cucina componibile lineare, con piastrellatura in tozzetti chiari 10 x 10. Una nicchia sulla parete opposta contiene lavatrice e caldaia a gas per alimentazione impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda. Le pavimentazioni sono uniformi in tutti i locali e sono in listelli di parquet incollato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colori pastello. Perpendicolarmente alla cucina un piccolo corridoio immette nel bagno e nel soggiorno. Il bagno, chiuso da porta a soffietto, è dotato di doccia con due antine, di lavello e di WC; è rivestito parzialmente con piastrelle simulanti un mosaico, ha una finestra con affaccio sul vano scala del piano sottostante, attualmente in disuso. Il corridoio sfocia sul soggiorno, un locale rettangolare con due finestre, una delle quali trasformata in epoca remota in vano contenitore, l'altra affacciata sull'ampia terrazza dell'edificio contiguo. Il locale, di dimensioni contenute, consente di comunque il posizionamento di un divano, di un mobile per la TV e di un piccolo tavolo. La camera da letto, che si raggiunge attraversando il soggiorno, rappresenta il vano più interessante dell'alloggio, poichè dotato di un terrazzo con vista sul golfo della Spezia. Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è autonomo, dotato di caldaia Riello, di modello non recente, e termosifoni in ogni stanza di tipo Tropical. Il contatore del gas è collocato fuori dell'appartamento. L'impianto elettrico è sotto traccia, risale al 2006, è dotato di salvavita e, ad esame visivo, appare funzionante. L'impianto andrà comunque revisionato e reso conforme alla normativa attuale, stante la vetustà. Gli impianti idrici di bagno e cucina sono sotto traccia e mi viene riferito che esista il collegamento alla pubblica fognatura. Non sono state mostrate le conformità degli impianti. Le finestre sono in legno con vetro semplice, le persiane metalliche sono in buono stato. Il piano, SS2, è costituito da una scala comune con altre proprietà, che scende verso dei locali di deposito, il più piccolo dei quali è annesso all'appartamento oggetto di valutazione. Sia le parti comuni che il piccolo locale versano in pessime condizioni e sono totalmente da ristrutturare.

In generale l'appartamento, che è stato poco abitato e molto trascurato negli ultimi tempi, necessita di manutenzione ordinaria, revisione degli impianti, eliminazione di alcuni segni di umidità di risalita e sostituzione di portoncino e finestre.

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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/08/2025
Fonte di informazione: Massari
Descrizione: terratetto nel borgo
Indirizzo: via Carlo Alberto n.20
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.148,65 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 153.000,00 pari a 1.033,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/08/2025
Fonte di informazione: Procasa
Descrizione: mansarda di 3 locali
Indirizzo: via Carlo Alberto n. 33
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 967,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 1 %
Prezzo: 59.400,00 pari a 958,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. Il costo dei mutui è in diminuzione. I prezzi risultano ancora contenuti nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente soltanto nelle grandi città. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un bene penalizzato dalla location, poichè posto in uno dei tanti borghi storici della Liguria con decremento demografico e pertanto poco abitati e poco interessanti dal punto di vista immobiliare. Quanto all'alloggio in sé, esso risulta immediatamente abitabile con alcuni interventi di manutenzione. L'immobile si presta anche alla destinazione di casa per vacanze.

Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e immessi sul mercato in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Il numero limitato degli immobili compravenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Gli annunci di mercato individuati riguardano alloggi analoghi.

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto periferico costituito da gradevole zona collinare . Il percorso per raggiungere l'immobile è soltanto pedonale . Le condizioni manutentive dell'appartamento sono tali da ritenerlo abitabile, previa alcuni interventi manutentivi ordinari ed eventualmente la sostituzione degli infissi .

L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie.

Le quotazioni Omi di Valeriano indicano Zona E2 , Suburbana -Bottagna-Lagoscuo Piano di Valeriano per il secondo semestre del 2024, Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale e riportano i seguenti valori : Abitazioni economiche min. €700,00/mq max €1050,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del registro di La Spezia, Conservatoria dei registri immobiliari della Spezia.Nella valutazione si terranno in considerazione i seguenti fattori:1. posizione dell'immobile, 2. accesso all'immobile soltanto pedonale , 3. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione . La zona collinare è dotata di molto verde e l'appartamento è dotato di vista panoramica sul golfo della Spezia .

La costruzione del fabbricato risale a d epoca remotissima . Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revisione . Le condizioni manutentive dell'appartamento necessitano di manutenzione ordinaria . Le finiture risalgono al 2006 , sono semplici e di gusto neutro. Le finestre ed il portoncino di ingresso sono da sostituire .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.070,00 = **57.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.780,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si sono presi in esame annunci immobiliari nella zona di appartamenti analoghi a quello di via Roma 60, cioè appartamenti di piccola metratura, ristrutturati in epoca non recentissima.Si è tenuto conto : 1) della posizione dell'immobile , situato in zona non raggiungibile da mezzi carrai 2) delle condizioni globali delle parti comuni (facciate, tetto) 3) delle condizioni interne dell'alloggio , che va mantenuto e ripulito ma è sostanzialmente abitabile 4) dell'esistenza di un balcone con bella vista sul golfo della Spezia , che andrà regolarizzato ma valorizza l'alloggi 5) della possibilità di destinare l'appartamentno ad un uso turistico recettivo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia , ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia , ufficio tecnico di Vezzano Ligure, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Omi

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 | 54,00 | 0,00 | 57.780,00 | 57.780,00 |
| | | | | 57.780,00 € | 57.780,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.470,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.310,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 513,10**

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: **€. 96,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.700,00**

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Pieroni Architetto