



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandra Pieroni

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 3/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a VERNAZZA Via alla marina 26, frazione Corniglia , della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto nella parte terminale di una linea di tessuto urbano di antica edificazione, costituito di gruppo di case a torre edificate in adiacenza, affacciate su percorso pubblico molto stretto, anch'esso di remota origine, probabilmente il sentiero che portava verso il mare. Il piccolo fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e di un piano sottosttostrada (di altra proprietà) rispetto alla quota di via alla marina. La struttura dell'edificio è in pietra intonacata e tinteggiata, il tetto è a falde con copertura in ardesie. Al piano terra si trova una piccola corte su cui insiste il sottoscala della scala di accesso al piano di sopra , utilizzato come vano di sgombero : l'area è delimitata da muretto e ringhiera con cancelletto in ferro . La scala di 13 gradini è in pietra e conduce al ballatoio dove si apre il portone in legno di accesso all'appartamento. L'appartamento vero e proprio è composto al piano primo di un localie molto piccolo ed un bagno , al piano secondo di un unico locale con funzione di soggiorno e cucina . La scala di collegamento è in muratura con gradini ricoperti di materiale lapideo. Tutti i locali sono dotati di finestra ed entrambi i piani sono dotati di terrazzo con splendida vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo e secondo , scala esterna ed interna , ha un'altezza interna di da 2,80 a 3,00 metri .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 802 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 3.388,38 Euro, indirizzo catastale: via alla marina n.26, piano: terra , primo, secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 13/12/2010 praatica SP 0220767 (10583.1/2010
Coerenze: particella 803 ad est , Via alla marina a sud, aria sugli altri due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2010.

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:	€. 257.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 254.800,00

Data di conclusione della relazione: 20/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel possesso degli esecutati , ma attualmente non abitabile perchè è stata iniziata una ristrutturazione mai ultimata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La procedura giudiziaria che ha originato il pignoramento ha comportato l'interruzione dell'intervento di ristrutturazione descritto in perizia.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari Tribunale della Spezia ai nn. rep.3057 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a La Spezia ai nn. 411/351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza .

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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

Ulteriori avvertenze:

I Costi per ultimare la ristrutturazione e regolarizzare l'immobile sono stimati in € 50.000,00, da detrarre dalla valutazione . Il costo della ristrutturazione è stato attualizzato al 2026. La cifra è comunque del tutto indicativa , dipendendo dall'impresa prescelta, dal tipo di finiture, da eventuali difficoltà non valutabili senza un progetto esecutivo, da imprevisti e dalla discrezionalità dei professionisti incaricati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accettazione di eredità di Bassi Iris da parte dei tre eredi esecutati è stata accertata dalla Sentenza n.745/2024 del 06/11/2024 del Tribunale della Spezia. L' "Accettazione di eredità " è stata trascritta alla Spezia ai nn.8865/7165 del 14/11/2024 pres.n.10.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di Basso Iris, registrato il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione Basso Iris, registrato il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione Basso Iris, registrato il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria n. 24 del 28/06/2004 ai sensi art.32 del DPR 380/01 N. **Pratica edilizia 94/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto in sanatoria per modifiche esterne .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto .

Ul 22/03/2024 Applicazione di sanzione di € 516,00

N. **DIA protocollo 3647** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento immobiliare senza opere e recupero di superfici ai fini abitativi . La pratica fa riferimento al permesso di costruire in sanatoria n. 24 del 28/06/2004 .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto .

Non è stato nominato Direttore dei lavori , nè è stata data fine lavori , in quanto intervento senza opere

Manutenzione straordinaria N. **Cila del 02/02/2016** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento di copertura con elementi in ardesia , isotec , davanzali in cardoso , realizzazione di camino , presentata il 12/01/2016, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Autorizzazione paesaggistica n. 10 del 10/02/2016 N. **Autorizzazione Paesaggistica** , presentata il 15/05/2025.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto .

Affissa albo pretorio dal 19 febbraio al 5 marzo dle 2016 n. 62

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESAGGISTICO vigente, in forza di delibera APPROVATO 1990 CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 25/02/1990, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO zona A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona A3 residenziale di recupero e ricomposizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione .

Livello locale del PTC zon NI-CE, internamente a perimetro urbano

. Il titolo è riferito solamente al intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La rinuncia alla ultimazione della ristrutturazione del subalterno , ha comportato che all'attualità l'immobile sia privo di abitabilità /agibilità . L'immobile ne era dotato quando costituiva il subalterno 5. A seguito di frazionamento in subalterni 6 e 7 , è necessario presentare agli uffici tecnici comunali nuova Istanza di abitabilità per ciascuno dei due subalterni generati . La richiesta potrà essere evasa a lavori di ristrutturazione ultimati. I costi stimati sono del tutto indicativi , dipendendo da diversi fattori , tra i quali la discrezionalità dei professionisti e della manodopera .

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A fine lavori si renderà necessaria Istanza di abitabilità . L'immobile è stato oggetto di frazionamento , derivando i subalterni 6 e 7 dall'originario subalteno 5 che comprendeva l'intero fabbricato .

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari per per Istanza di abitabilità : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 /3 mesi.

La regolarizzazione dell'immobile consiste anche nel completamento dei lavori di ristrutturazione iniziati e non ultimati con successiva Istanza di abitabilità. I costi di ristrutturazione sono calcolati nel paragrafo "Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti "

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di una tramezzatura al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- Alla fine lavori andrà presentata Pratica Docfa per nuova planimetria : €500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo ultimati i lavori non si può esprimere giudizio di conformità (normativa di riferimento: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO)

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria : €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Intero lotto.

Non essendo stati ultimati i lavori la difformità rispetto alla planimetria, consistente in una tramezzatura non presente allo stato attuale , si potrà correggere ricostruendo la parete , oppure presentando Cila in sanatori con costi intorno ad € 2.500,00 .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione impianti : €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a impianti .

La costruzione degli impianti è inclusa nei costi di ristrutturazione . La conformità comporta la certificazione degli stessi .

BENI IN VERNAZZA VIA ALLA MARINA 26, FRAZIONE CORNIGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VERNAZZA Via alla marina 26, frazione Corniglia , della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto nella parte terminale di una linea di tessuto urbano di antica edificazione, costituito di gruppo di case a torre edificate in adiacenza, affacciate su percorso pubblico molto stretto, anch'esso di remota origine, probabilmente il sentiero che portava verso il mare. Il piccolo fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e di un piano sottostotrada (di altra proprietà) rispetto alla quota di via alla marina. La struttura dell'edificio è in pietra intonacata e tinteggiata, il tetto è a falde con copertura in ardesie. Al piano terra si trova una piccola corte su cui insiste il sottoscala della scala di accesso al piano di sopra , utilizzato come vano di sgombero : l'area è delimitata da

muretto e ringhiera con cancelletto in ferro . La scala di 13 gradini è in pietra e conduce al ballatoio dove si apre il portone in legno di accesso all'appartamento. L'appartamento vero e proprio è composto al piano primo di un localie molto piccolo ed un bagno , al piano secondo di un unico locale con funzione di soggiorno e cucina . La scala di collegamento è in muratura con gradini ricoperti di materiale lapideo. Tutti i locali sono dotati di finestra ed entrambi i piani sono dotati di terrazzo con splendida vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo e secondo , scala esterna ed interna , ha un'altezza interna di da 2,80 a 3,00 metri .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 802 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 3.388,38 Euro, indirizzo catastale: via alla marina n.26, piano: terra , primo, secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 13/12/2010 praatica SP 0220767 (10583.1/2010
Coerenze: particella 803 ad est , Via alla marina a sud, aria sugli altri due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2010.



fabbricato di via alla marina



piano secondo di via alla marina 26

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Vernazza , Cinque terre). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cinque terre , parco marino .



panorama da via alla marina



il percorso via alla marina

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1000 metri

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

panoramicità:

eccellente

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

molto scarso

luminosità:

eccellente

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

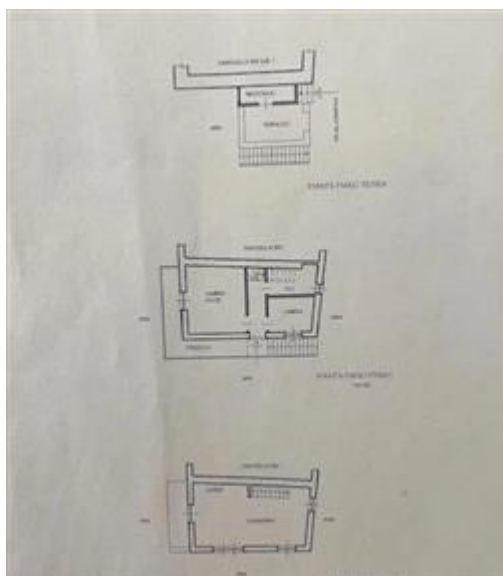
L'appartamento è inabitabile all'attualità , poichè in stato di ristrutturazione . Pertanto le pavimentazioni sono state rimosse , altrettanto gli impianti sono stati demoliti , mancano i sanitari Sono presenti le tracce per la posa in opera di nuovi impianti idrici, sanitari ed elettrici, sono presenti alcuni termosifoni ed un condizionatore di vecchia produzione . Sono invece in buono stato la scala in muratura di collegamento tra i due piani , che è dotata di gradini in materiale marmoreo, le finestre in alluminio elettrocolorato con vetrocamera, le persiane in metallo, e l'intradosso del tetto a falde con travi in legno e perlinato di finitura. La copertura , stando ai vari progetti presentati nel tempo , dovrebbe essere stata dotata di Isotec, ma non è stato possibile accertarlo. Il portoncino di ingresso in legno è in condizioni mediocri. Per quanto riguarda la distribuzione interna la planimetria catastale reperita all'agenzia del territorio corrisponde allo stato di fatto , eccetto per la demolizione di un breve tratto di tramezzatura al piano terra , a destra dell'ingresso.

CONSISTENZA:

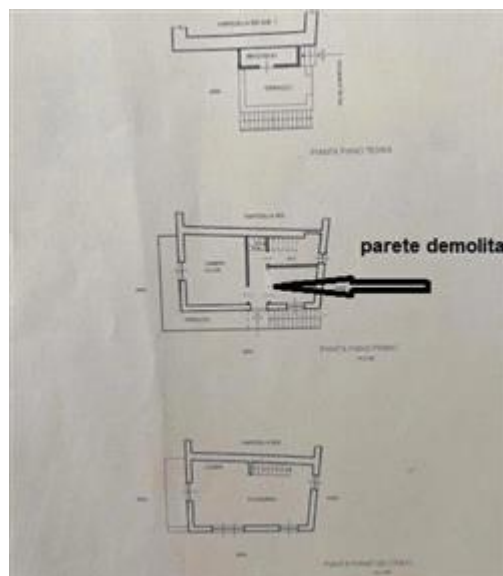
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	81,00				73,00



planimetria via alla marina



planimetria attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 accenna a diminuire con la previsione di tassi più bassi. 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 caso particolare per la location nella zona delle Cinque terre e per l'affaccio con splendida vista mare, quindi trattandosi di immobile fuori del comune, l'andamento del mercato è solo parzialmente indicativo. 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 commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati; si sono individuati alcuni comparables del 2023 compravenduti nell'arco dell'ultimo anno/biennio, e si prenderanno riferimento le offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, opportunamente confrontate con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. La rarità degli immobili conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei

comparables .

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto di centro storico , raggiungibile solo pedonalmente o con piccoli mezzi meccanici ed è dotato di affaccio sul mare . L'immobile si presenta al grezzo , essendo stata iniziata una ristrutturazione che non è stata conclusa. Sono stati demoliti i pavimenti ed i rivestimenti , sono state realizzate alcune tracce per gli impianti . Risultano già sostituiti gli infissi e le persiane . Il fatto che siano già state realizzate le demolizioni e vadano invece completate soltanto le ricostruzioni , rappresenta un dato positivo per i possibili acquirenti , poichè il costo del trasporto dei detriti è elevato per l'inaccessibilità dei mezzi carrai alla zona .Contemporaneamente il fatto che le finiture non siano ancora definite consente al possibile acquirente di personalizzare l'alloggio secondo il gusto personale.

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. . In particolare il bene oggetto di stima è un piccolo fabbricato, aperto su uno slargo del caratteristico carrugio, con terrazza panoramica , defilato dai percorsi turistici principali del borgo, ma nel contempo vicinissimo alla via di accesso principale del paese. La fama delle località delle Cinque terre, la spettacolarità della vista che si gode e la particolarità dell' ambiente e del tessuto urbano , rendono gli immobili della zona appetibili ad una utenza internazionale . Inoltre la piccola dimensione del fabbricato , e quindi il prezzo relativamente contenuto , amplia la platea di utenza che potrebbe accedere all'acquisto .

Le quotazioni Omi di Vernazza , Zona E1 /Suburbana /Corniglia, per il secondo semestre del 2023 Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale, riportano i seguenti valori : Abitazioni economiche min. € 2900,00/mq max € /mq 4000,00Le 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. difficoltà di accesso all'immobile, 3. scarsità di parcheggio pubblico 4. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione 6. vicinanza con la stazione ferroviaria e di conseguenza appetibilità dell'immobile per un uso turistico-ricettivo. Di contro si terrà conto della minor appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato per l'assenza di garanzie. L'appartamento si trova in centro storico , in contesto movimentato e vitale. La zona è soltanto pedonale ed i parcheggi pressochè inesistenti . Il taglio dell'alloggio (4 vani) lo rende particolarmente interessante sotto il profilo immobiliare ed ideale come seconda casa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 4.300,00 = **313.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 313.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 313.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 accenna a diminuire con la previsione di tassi più bassi . 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 caso particolare per la location nella zona delle Cinque terre, quindi trattandosi di immobile fuori dell'ordinario, l'andamento del mercato è solo parzialmente indicativo. 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 commercializzati 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. La rarità degli immobili conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto di centro storico con affaccio sul mare, raggiungibile solo pedonalmente o con piccoli mezzi meccanici. La perizia descrive lo stato dell'immobile, al grezzo, individuando una ristrutturazione iniziata e non ultimata. Gli infissi sono già stati rifatti, mancando invece le finiture come pavimentazioni, rivestimenti, sanitari e tinteggiature. Il possibile acquirente avrà pertanto l'opportunità di personalizzarle. Il fabbricato è di remota costruzione, facendo parte del tessuto di impianto del borgo. Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revisione.

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, essendo possibili criticità al momento non rilevabili, trattandosi di fabbricato storico in zona di vincolo. La fama delle località delle Cinque terre, la spettacolarità della vista che si gode e la particolarità dell'ambiente e del tessuto urbano, rende gli immobili della zona appetibili ad una platea di utenza internazionale. In particolare il bene oggetto di stima è posizionato nel centro storico ma in una posizione particolarmente felice, in uno slargo al margine di una fila di case a torre, che rende l'edificio quasi autonomo dal resto del tessuto urbano e, rispetto a molti altri fabbricati, è raggiungibile con minore difficoltà. Il taglio lo rende perfettamente idoneo all'uso di casa per vacanze. Le quotazioni Omi di Vernazza, Zona E1 /Suburbana /Corniglia, per il secondo semestre del 2023 Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale, riportano i seguenti valori: Abitazioni economiche min. € 2.900,00/mq max € /mq 4.000,00 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, centro storico, soltanto pedonale, contesto molto vitale 2. accesso all'immobile meno difficoltoso rispetto alla maggioranza degli altri fabbricati e minor distanza dalla zona dei parcheggi 3. parcheggio pubblico insufficiente soprattutto nel periodo estivo 4. discreto stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione: taglio piccolo, vista panoramica 6. appetibilità dell'immobile per un uso turistico-ricettivo. La dimensione dell'alloggio comporta che il costo di vendita sia relativamente contenuto, amplia la platea di possibili acquirenti.

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 Vernazza, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino immobiliare

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
B	appartamento	73,00	0,00	313.900,00	313.900,00
				313.900,00 €	313.900,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
completamento della ristrutturazione dei locali e quota rifacimento facciate	-50.000,00
	50.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 257.400,00**

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: **€. 2.574,00**

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: **€. 26,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.800,00**

data 20/05/2026

il tecnico incaricato
Alessandra Pieroni