



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

AVV. SILVIA SCALI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Germana Fregni

CF:FRGGMN59S61E463S

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

telefono: 01871505650

fax: 0187257860

email: germanafregni@gmail.com

PEC: g.fregni@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARZANA VIA PRULLA 38 già 21, frazione PRULLA , della superficie commerciale di **130,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare semindipendente ad uso abitativo con locali accessori, un maufatto diruto e circostante terreno. L'edificio sorge all'interno di un nucleo insediato in zona agricola collinare nella località Prulla, alla quota di circa 300 mt. s.l.m., raggiungibile tramite la via Prulla, a circa 4 km dalla via Falcinello. L'accesso al fabbricato era originariamente consentito dalla presenza di uno stradello, presumibilmente carrabile, che dalla viabilità pubblica (via Prulla) conduceva all'edificio, attraversando il terreno censito con il mappale 263 del Foglio 6, compreso nel compendio immobiliare oggetto di procedura. Tale deduzione si evince sia dalla cartografia regionale (C.T.R.) dove il tracciato appare ben visibile, che dallo stato dei luoghi, in quanto, pur essendo l'area invasa dalla vegetazione infestante, il percorso appare chiaramente delineato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di media mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Prulla n. 38, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/03/1994 in atti dal 31/03/1994 (n. 1846/1994)
Coerenze: ai lati mappali 33, 34, 354 e 263 del Foglio 6
- foglio 6 particella 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 72,05 Euro, indirizzo catastale: via Prulla snc , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/09/2002 Pratica n. 121439 in atti dal 20/09/2002 COSTITUZIONE (n. 1478.1/2002)
Coerenze: ai lati mappali 33,35 e 36 del Foglio 6
- foglio 6 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/04, superficie 1980, reddito agrario 8,69 €, reddito dominicale 6,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: ai lati mappali 32,25,354, 47,48 del Foglio 6 e via Prulla
- foglio 6 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto/U, superficie 340, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/1981 in atti dal 26/01/1983 (n. 10382)
Coerenze: ai lati mappali 34, 36, 47 e 263 del Foglio 6

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2002.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 07/09/2005 a firma di Notaio Pasquale Scrufari ai nn. 176620/17284 di repertorio, iscritta il 15/09/2005 a Sarzana ai nn. 4211/883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 225.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Rinnovata il 13.08.2025 rp 489

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/09/2005 a firma di Notaio Pasquale Scrufari ai nn. 176620/17284 di repertorio, iscritta il 13/08/2025 a Sarzana ai nn. 3313/489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 225.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Rinnovazione di ipoteca



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/06/2005 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1146 di repertorio, trascritta il 25/06/2025 a Sarzana ai nn. 2366/1839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2002), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di Notaio Pasquale Scrufari ai nn. 149435 di repertorio, trascritto il 10/10/2002 a Sarzana ai nn. 3823/2826

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 31/10/2023), con atto stipulato il 31/10/2023 a firma di Notaio Pasquale Scufari ai nn. 191866 di repertorio, trascritto il 02/11/2023 a Sarzana ai nn. 4357/3258

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2002 fino al 31/10/2023), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di Notaio Pasquale Scrufari ai nn. 149435 di repertorio, trascritto il 10/10/2002 a Sarzana ai nn. 3823/2826

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **280/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di fabbricati rurali , presentata il 20/07/1997 con il n. 10744 di protocollo, rilasciata il 17/04/1978 con il n. 280/77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati rurali censiti con il mappale 35 del Foglio 6.

Inizio lavori 02.05.1978

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. **663/A002/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria , presentata il 16/10/2022 con il n. 26318 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a l'edificio ad uso abitativo censito con il mappale 35 del Foglio 6

Comunicazione opere manutenzione ordinaria N. **606/A003/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione del manto di copertura , presentata il 20/10/2003 con il n. 21392 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a corpo di fabbrica censito con il mappale 34 del Foglio 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 29 del 28.02.1994, D.P.G.R. 97 del 11.03.1998 e variante D.P.P. 9990 del 20.11.2000, l'immobile ricade in zona Tessuti: Castigliole e Zone Boscate - Aree agricola Monte Groppolo - Art. 152 - Zonizzazione: Aree agricole - COL a IS MA - Art. 37 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona "a" - aree agricole collinari con insediamenti sparsi (COL a IS MA), negli edifici ad uso abitativo e negli annessi agricoli esistenti nelle aree agricole e forestali sono consentiti interventi secondo le categorie e gli indirizzi di livello edilizio fondiario. La categoria dei corpi di fabbrica è MA/1 Mantenimento di Grado 1 dove per U.I. con S.U. minore di 120 mq. è consentito un incremento massimo del 30% L'area è soggetta al vincolo idrogeologico

. Il titolo è riferito solamente al gli edifici censiti con Foglio 6 mappali 34, 35 e il terreno censito con Foglio 6 mappale 354

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 29 del 28.02.1994, D.P.G.R. 97 del 11.03.1998 e variante D.P.P. 9990 del 20.11.2000, l'immobile ricade in zona 25% Prulla-Piazza-Morano - Bosco n.60 Morano - Art. 285/60 Aree forestali - Art. 37 NTA- 75% Castigliole e Zone Boscate - Aree agricola Monte Groppolo - COL a IS MA - Art. 152 Aree agricole - Art. 37 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il 25% della superficie ricade in Zona boscata del Bosco Morano - ex art. 37 aree forestali, il 75% della superficie in area agricola ex art. 37 aree agricole collinari con insediamenti sparsi COL a IS MA. L'area è soggetta al vincolo idrogeologico.

. Il titolo è riferito solamente al il terreno censito con Foglio 6 mappale 263

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità urbanistiche (normativa di riferimento: T.U. 380/2001 e s.m.f.)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto, sia per l'avvenuta fusione delle due unità immobiliari, che per gli ampliamenti realizzati : lato nord del mappale 34, tamponamento del porticato del mappale 35 e realizzazione della scala interna



di collegamento, con relative demolizioni delle murature e del terrapieno

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica DOCFA per fusione : €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La consistenza e conformazione attuali dell'abitazione derivano da una serie di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio di seguito indicati: 1) fusione delle due unità immobiliari delle quali una (mappale 35) articolata su due piani non collegati internamente, aveva destinazione abitativa, e l'altra (mappale 34) sempre su due piani, era destinata a locali accessori (cantine) . La fusione è stata realizzata tramite la creazione di varchi tra le due unità e una scala interna di collegamento tra i due piani. 2) ampliamento di circa mq. 6 sul lato a monte della porzione censita con il mappale 34 3) tamponamento del porticato sottostante la terrazza al piano primo e realizzazione di un locale abitativo di circa mq. 11 al piano terreno (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria, in forza della tipologia edilizia dell'edificio che ricade in MA/1 Mantenimento di Grado 1 del PRG vigente, regime normativo che prevede un incremento del 30% della SU per unità immobiliare inferiore a 120 mq. Nel caso in oggetto la SU preesistente risulterebbe essere pari a circa mq. 67, che consentirebbe un incremento di SU di 20,10 mq. La SU del porticato è di circa mq. 11, l'ampliamento circa mq. 6

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari Permesso di Costruire in sanatoria comprensivo di deposito sismico e verifica geologica: €8.000,00
- oneri per la nuova costruzione ampliamento e chiusura porticato 143,41 €/mq x 2: €5.000,00
- oneri per cambio di destinazione d'uso 30,06 €/mq x 2: €3.000,00

La criticità alta è relativa alla verifica sismica dell'intervento ed alla necessità di ottenere la deroga alla distanza dell'ampliamento lato nord di 5 mt. dal confine con il mappale 36 del Foglio 6, formalità non quantificabile

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso al compendio originariamente costituito da uno stradello il cui tracciato si innesta sulla via Prulla attraversando il mappale 263, compreso nella procedura esecutiva, necessita di ripristino e regolarizzazione urbanistica tramite intervento di manutenzione straordinaria (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.f.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA comunicazione Inizio Lavori Asseverata

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI CILA : €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 263 del Foglio 6

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano certificazioni relative agli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica di tutti gli impianti ed eventuale adeguamento: €4.000,00

BENI IN SARZANA VIA PRULLA 38 GIÀ 21, FRAZIONE PRULLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARZANA VIA PRULLA 38 già 21, frazione PRULLA , della superficie commerciale di **130,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare semindipendente ad uso abitativo con locali accessori, un maufatto diruto e circostante terreno. L'edificio sorge all'interno di un nucleo insediato in zona agricola collinare nella località Prulla, alla quota di circa 300 mt. s.l.m., raggiungibile tramite la via Prulla, a circa 4 km dalla via Falcinello. L'accesso al fabbricato era originariamente consentito dalla presenza di uno stradello, presumibilmente carrabile, che dalla viabilità pubblica (via Prulla) conduceva all'edificio, attraversando il terreno censito con il mappale 263 del Foglio 6, compreso nel compendio immobiliare oggetto di procedura. Tale deduzione si evince sia dalla cartografia regionale (C.T.R.) dove il tracciato appare ben visibile, che dallo stato dei luoghi, in quanto, pur essendo l'area invasa dalla vegetazione infestante, il percorso appare chiaramente delineato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di media mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Prulla n. 38, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/03/1994 in atti dal 31/03/1994 (n. 1846/1994)
Coerenze: ai lati mappali 33, 34, 354 e 263 del Foglio 6
- foglio 6 particella 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 72,05 Euro, indirizzo catastale: via Prulla snc , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/09/2002 Pratica n. 121439 in atti dal 20/09/2002 COSTITUZIONE (n. 1478.1/2002)
Coerenze: ai lati mappali 33,35 e 36 del Foglio 6
- foglio 6 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/04, superficie 1980, reddito agrario 8,69 €, reddito dominicale 6,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: ai lati mappali 32,25,354, 47,48 del Foglio 6 e via Prulla
- foglio 6 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto/U, superficie 340, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/1981 in atti dal 26/01/1983 (n. 10382)
Coerenze: ai lati mappali 34, 36, 47 e 263 del Foglio 6

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel



2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 KM

ferrovia distante 10 km

autobus distante 2 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare è composto da un edificio semindipendente che si sviluppa su due piani fuori terra e un manufatto ex "granaio/cantina", anch'esso originariamente sviluppato su due piani fuori terra, attualmente diruto, del quale sono visibili i soli muri perimetrali in pietrame (circa 12 mq. di sedime). La consistenza attuale dell'abitazione deriva dalla fusione di due unità immobiliari censite in origine come fabbricati rurali, edificati negli anni '50, oggetto di diversi interventi di ristrutturazione e ampliamenti. Le due unità immobiliari sono ancora formalmente "divise" e rappresentate dai mappali 35 e 34 del Foglio 6 del Comune di Sarzana, mentre il mappale 35 è censito come abitazione economia, il mappale 34 è censito come locale di deposito, ma l'intera superficie, oltre ad essere stata unita in un unico appartamento è stata destinata per intero a locali abitativi. L'appartamento al piano terreno si compone di un locale derivato dal tamponamento del porticato sottostante la terrazza del piano primo ed un unico vano ad uso cucina/soggiorno, dal quale si accede al piano superiore tramite una scala interna. La scala si apre su un disimpegno che conduce da un lato a corridoio, camera, servizio igienico, lavanderia e terrazza, e, dall'altro lato, a due locali, che si trovano al livello del piano terreno, stante il versante in declivio che sale verso monte. I due locali sono attualmente destinati ad uso abitativo, pur essendo censiti come locali di deposito/cantine. La struttura originale del fabbricato è in muratura portante e, per quanto agli ampliamenti, in cemento armato. Il manto di copertura, in tegole di cotto, appare in buono stato di conservazione, mentre sono presenti problematiche evidenti di infiltrazioni da acqua piovana e, in generale, totale assenza di manutenzione, in particolare: a livello delle facciate, dei locali al piano terreno e della terrazza al piano primo, il tutto necessita di un importante intervento di ripristino. L'altezza interna al piano terreno è di mt. 2,70 e al piano primo/parzialmente piano terreno è compresa tra mt. 2,70 e mt. 2,04 (lato ampliamento della porzione a cantina). Al piano terreno è presente un ulteriore locale ad uso cantina separato dall'abitazione, al quale si accede da scalinata esterna. Il piano primo è accessibile anche dalla scala esterna che conduce alla terrazza. Gli infissi di protezione sono in legno tipologia "scuri", le finestre e portafinestre in legno douglas con vetri singoli, la pavimentazione in mattonelle di ceramica ordinaria, le pareti tinteggiate al civile ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico. La superficie totale ad uso abitativo, compresa la superficie ritenuta sanabile (le due camere al piano primo ex locali di deposito, escluso l'ampliamento) è di circa



mq.130, la superficie accessoria è di circa mq.25 (porzioni a cantina e fabbricato diruto) Il terreno circostante si sviluppa per una superficie di mq. 2.320 oltre alla corte pertinenziale all'edificio di circa mq. 130.

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
locali ad uso abitativo	130,00	x	100 %	=	130,00
locali accessori	25,00	x	0,6 %	=	0,15
terreni	2.450,00	x	0,01 %	=	0,25
Totale:	2.605,00				130,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: valori dichiarati agenzia delle entrate

Descrizione: abitativo Ctg. a/3

Indirizzo: loc Prulla

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 376,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2025

Fonte di informazione: valori dichiarati agenzia delle entrate

Descrizione: abitativo Ctg. a/3

Indirizzo: loc Prulla

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 640,35 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 16/06/2025
Fonte di informazione: valori dichiarati agenzia delle entrate
Descrizione: abitativo Ctg. a/3
Indirizzo: loc Prulla
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.157,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/01/2026
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 89/2024
Descrizione: Appartamento a SARZANA via Castello 45, frazione Falcinello, della superficie commerciale di 73,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. ,
Indirizzo: Via Castello , 45 Sarzana, SP
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo: 27.200,00 pari a 372,60 Euro/mq
Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 547,95 Euro/mq
Distanza: 1,010.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/01/2026
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 89/2024
Descrizione: Appartamento a SARZANA (SP) Via Castello 45 - frazione Falcinello della superficie commerciale di 92,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. , 2
Indirizzo: Frazione Falcinello, via Castello, 45 Sarzana, SP
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 27.200,00 pari a 295,65 Euro/mq
Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 652,17 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 25.312,50 pari a: 275,14 Euro/mq
Distanza: 1,010.00 m
Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie commerciale, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti e, tra altri, i prezzi di aggiudicazione d'asta pubblicati. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati



alcuni aspetti peculiari dell'edificio, quali la necessità di ripristino dovuta a evidenti fenomeni infiltrativi l'accessibilità da ripristinare e l'acquisizione della deroga alla distanza dai confini per l'ampliamento, nonché la panoramicità ed in generale lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero compendio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,40 x 600,00 = **78.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	130,40	0,00	78.240,00	78.240,00



78.240,00 €

78.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 25.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 53.240,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **9%** 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: €. 4.791,60
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: €. 448,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.000,00

data 26/03/2026

il tecnico incaricato
Germana Fregni

