



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia Barbuto

CUSTODE:

Avv. Monica Bruschi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mauro Lenzi

CF:LNZMRA58E09E463H

con studio in LA SPEZIA (SP) P.ZZA BEVERINI 4

telefono: 3384531005

email: geom.lenzi@geometralenzi.com

PEC: mauro.lenzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LA SPEZIA Corso Cavour 400, quartiere Umberto I , della superficie catastale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, posto al 5° piano del cosiddetto "Palazzo Maggiani" nel quartiere "Umberto I", dotato di ascensore con fermata all'interpiano, costituito da ingresso/soggiorno, corredato da parete con camino e dotato di balcone, cucina, prospiciente una piccola loggia in affaccio sul cavedio condominiale, tre camere, di cui due dotate di balcone, disimpegno, servizio igienico, con antibagno. L'unità abitativa è stata ristrutturata: per quanto attiene le rifiniture è risultata in uno stato di manutenzione ordinaria, e per quanto riguarda i nuovi impianti non è accertabile la funzionalità e la conformità. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo: la calderina si trova nel locale antibagno e, mancando la presa d'aria, risulta non a norma; risultano mancanti gli elementi radianti. Inoltre l'appartamento è dotato di un impianto di condizionamento con un solo split installato nel soggiorno.

NOTA: Si fa presente che il bene immobile, oggetto di procedura, sia privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 9, scala A, ha un'altezza interna variabile da m 2.60 (locali accessori) a m 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 40 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour n. 400, piano: 5° scala B, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/11/2008 Pratica n. SP0214456 in atti dal 05/11/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8084.1/2008)

Coerenze: L'appartamento confina con aria su via Roma e su viale Aldo Ferrari, con il vano scale e con il cavedio condominiali.

- VARIAZIONE del 07/06/1986 in atti dal 31/05/1999 SENZA EVIDENZA CATASTALE A.S./99 (n. 2433.1/1986); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2009 Pratica n. SP0134416 in atti dal 23/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8107.1/2009) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie Catastale Totale 124 mq - Totale escluse aree scoperte 121 mq Si fa presente che l'accesso all'appartamento avviene dalla scala A e non dalla scala B come indicato in visura.

L'intero edificio sviluppa 7 piani: 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Il palazzo è stato costruito nel 1902.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00
Data della valutazione:	31/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nel possesso dell'esecutato.

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 04/04/2016 a firma di notaio Dott.ssa C. Ceroni ai nn. 17416/14323 di repertorio, trascritta il 05/04/2016 a La Spezia ai nn. 2356/1692, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi

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 11/12/2008 a firma di notaio Dott.ssa C. Ceroni ai nn. 8162/6652 di repertorio, iscritta il 15/12/2008 a La Spezia ai nn. 10711/1827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 208.856,00.

Importo capitale: € 104.428,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 1444/5617 di repertorio, iscritta il 05/05/2017 a La Spezia ai nn. 3557/530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 d.p.r.n. 602/1973).

Importo ipoteca: € 61.783,50.

Importo capitale: € 30.891,75

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/09/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2323/5622 di repertorio, iscritta il 26/09/2022 a La Spezia ai nn. 8206/1178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973).

Importo ipoteca: € 428.254,96.

Importo capitale: € 214.127,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/04/2023 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 855/2023 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a La Spezia ai nn. 3950/3189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale 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:	€. 850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.380,00
Millesimi condominiali:	26,50/1000
Ulteriori avvertenze:	
millesimi generali 26,50/1000	
millesimi scale 32/1000	
millesimi ascensore 54,10/1000	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 23/03/1998), con atto stipulato il 23/03/1998 a firma di notaio Dott. F. Ceroni ai nn. 81617/20191 di repertorio, trascritto il 26/03/1998 a La Spezia ai nn. 1750/1268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/11/1973 fino al 23/03/1998), con atto stipulato il 26/11/1973 a firma di notaio Dott. G. Federici ai nn. 84803 di repertorio, registrato il 06/12/1973 a La Spezia ai nn. 5959

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **77991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica interna, demolizione canniccio e realizzazione di controsoffitti di cartongesso, presentata il 22/09/2005 con il n. 77991 di protocollo

D.I.A. N. **71250**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica interna, presentata il 11/09/2007 con il n. 71250 di protocollo

Art. 28 - L.10/91 N. **83265**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento impianto termico esistente, presentata il 12/10/2006 con il n. 83265 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera delle norme di conformità e congruenza, in vigore dal 17/01/2007, con variante all'Art. 7, approvate con delibere C.C. n. 3 del 22/01/2010 e C.C. n. 35 del 10/10/2011, l'immobile ricade in zona 12-A3 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.12 - Ambiti di

conservazione in area urbanizzata - Quartiere operaio Umberto I 1. Comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari e i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria. 2. In tali ambiti sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso comuni: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale. 3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti storici il PUC individua sette sottoambiti di conservazione all'interno dei quali sono previste, oltre alle destinazioni comuni del precedente comma secondo, le seguenti destinazioni d'uso caratterizzanti: a) centro storico - comprende la zona del centro storico a sviluppo edilizio chiuso, disposto su tessuti regolari collegati da una rete infrastrutturale continua per poli o percorsi gerarchizzati, caratterizzati da insediamenti di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso; - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: a) nucleo storico medioevale: U2/1a, U2/1c, U2/2a; b) città ortogonale ottocentesca: U2/1a, U2/1c, U2/2a; U2/2b, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/8b, U2/9, U5/2; c) quartiere operaio Umberto I: U2/1a, U2/1b, U2/2a; U2/2b, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/8b, U2/9, U5/2; b) tessuto storico "quartiere dei Colli" - comprende la parte storica della città a sviluppo edilizio aperto con prevalenza di edifici storici a villa, villino e palazzina; - è previsto il mantenimento delle corti e delle aree private a giardino, il riordino delle aree interstiziali o di margine; - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/7, U5/2; c) nuclei storici periferici - comprende i nuclei storici periferici di Migliarina, della Chiappa, di Pegazzano, della Scorza, caratterizzati da insediamenti di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso; - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/2a; U2/2b, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/9; d) tessuti centrali dei quartieri - comprende i tessuti di impianto storico in area urbana periferica (Felettino, Canaletto, Fossamastra, Termo, Limone-Melara, Muggiano, Mazzetta, Valdellora, La Pieve, Rebocco e Acquasanta; - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/2a; U2/2b, U2/7, U2/8a, U2/9; e) nuclei storici collinari e costieri - comprende i nuclei storici collinari di Pitelli, Biassa, Campiglia, S. Venerio, Sarbia e i nuclei storici di Marola e Cadimare; - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1c, U2/2a; U2/7, U2/9; - nelle aree circostanti l'edificato i lotti liberi da costruzione e quelli non pertinenti sono assimilati alle aree di filtro di cui al successivo art. 22, primo comma, lettera c); f) aggregati storici collinari - comprende i nuclei storici collinari di Carozzo, Isola, Stra, Querceto, Fornello, Torracca, Foce, Sommovigo, Sant'Anna, Contra, Vignale, Ronco, Cozzano, Coregna, Il Piano, Fabiano alto; - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: U2/1a, U2/2a; - nelle aree circostanti l'edificato i lotti liberi da costruzione e quelli non pertinenti sono assimilati alle aree di filtro di cui al successivo art. 22, primo comma, lettera c). 4. Nell'album P6 "Modalità operative e presenza di elementi architettonici degli ambiti di conservazione in area urbanizzata" nei sottoambiti di cui al precedente comma terzo ogni singolo edificio è classificato in funzione del valore storico, architettonico e documentario dominante, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative e di conservazione/ripristino di eventuali elementi architettonici. Eventuali edifici che per errore non risultassero individuati verranno classificati sulla base della documentazione di cui al successivo punto 7. 5. Le modalità operative previste per classificazione di edificio è la seguente: - A1 - edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati; - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa ad esclusione del risanamento conservativo di tipo B di cui al precedente art. 6, nonché quelli eventualmente indicati dalla competente Soprintendenza; - A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario; - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione r1 limitatamente al recupero dei sottotetti ai sensi della LR 24/01 e il riallineamento di volumi e superfetazioni di cui al precedente art. 6; - A3 - edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti; - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1 di cui al precedente art. 6; - A4 - edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale; - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa

lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici ad eccezione di quelli individuati nell'album P6 "Interventi sulle coperture"; - B1- edifici recenti compatibili con il tessuto storico di appartenenza; - sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici ad eccezione di quelli individuati nell'album P6 "Interventi sulle coperture"; - B2 - edifici recenti non compatibili con il tessuto storico di appartenenza; - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa ad esclusione del risanamento conservativo di tipo B, la ristrutturazione edilizia r1 e r3, nonché la ristrutturazione urbanistica ru1 di cui al precedente art. 6; eventuali interventi di ristrutturazione r2 potranno essere assentiti, previa valutazione del Comune sentita la competente commissione edilizia, se accompagnati da interventi di ristrutturazione complessiva del fabbricato esistente finalizzati alla sua integrazione volumetrica e architettonica nel tessuto di appartenenza; 6. Gli interventi sui singoli immobili descritti al precedente comma terzo devono in ogni caso rispettare i contenuti della tavola D4b della descrizione fondativi indicante la presenza di elementi architettonici o documentari esterni o interni che devono essere salvaguardati e/o ripristinati attraverso adeguati interventi di manutenzione e restauro. 7. Su tutti gli edifici classificati A, sulla base di un approfondito rilievo storico-critico dell'immobile eseguito dagli operatori, potranno essere riviste le modalità di intervento (sull'intero edificio o su parti di esso), qualora venissero messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del PUC relativamente ad elementi e componenti architettonici, in quanto non direttamente percepibili. In tal caso, qualora da suddette analisi dovesse risultare per l'intera unità edilizia o su parte di essa un valore diverso da quello attribuito dal PUC, il funzionario dirigente responsabile può proporre alla Commissione Edilizia Integrata l'applicazione di una diversa modalità di intervento per la parte di edificio interessata. Le analisi storico-critiche di dettaglio eseguite dagli operatori al fine di rivedere la classificazione assegnata al singolo immobile dovranno riguardare la seguente documentazione: a) rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e sezioni; b) particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20; c) documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi; d) relazione descrittiva. 8. Negli ambiti di conservazione di cui al presente articolo la costruzione di garages interrati è ammessa alle condizioni previste all'art. 9, comma 5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1. Le altezze dei parapetti dei balconi non sono regolamentari in quanto inferiori all'altezza minima di legge;
2. La calderina, installata nell'antibagno, mancando la presa d'aria, risulta non a norma;
3. Del camino non è accertabile la funzionalità e/o la conformità alle normative di legge, anche per quanto concerne l'incolumità privata e pubblica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

cfr. paragrafo 8.3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non sono rappresentati: la parete camino del soggiorno e le chiusure realizzate nella loggia; inoltre viene indicata un'altezza uniforme pari a m 3,30 mentre nello stato di fatto a fronte della creazione di controsoffitti si rilevano altezze diverse: m 2,60 (Dis. e antiW.C.) m 2,80 (W.C.) e 3,00 nelle parti restanti,.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale DOCFA , oneri tecnici e diritti catastali - costo presunto: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato agli atti del Comune risulta nello stato di fatto la costruzione di una contro parete con camino e la compartimentazione della loggia prospiciente il cavedio centrale condominiale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio degli elementi in essere per la compartimentazione della loggia e smaltimento alla pubblica discarica - sanatoria opere interne - costo presunto: €2.000,00

I controsoffitti, di cui alla D.I.A. del 22/09/2005, sono stati realizzati ad un'altezza differente da quella dichiarata nel titolo ma comunque nel rispetto dei parametri normativi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LA SPEZIA CORSO CAVOUR 400, QUARTIERE UMBERTO I

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Corso Cavour 400, quartiere Umberto I , della superficie catastale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, posto al 5° piano del cosiddetto "Palazzo Maggiani" nel quartiere "Umberto I", dotato di ascensore con fermata all'interpiano, costituito da ingresso/soggiorno, corredato da parete con camino e dotato di balcone, cucina, prospiciente una piccola loggia in affaccio sul cavedio condominiale, tre camere, di cui due dotate di balcone, disimpegno, servizio igienico, con antibagno. L'unità abitativa è stata ristrutturata: per quanto attiene le rifiniture è risultata in uno stato di manutenzione ordinaria, e per quanto riguarda i nuovi impianti non è accertabile la funzionalità e la conformità. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo: la calderina si trova nel locale antibagno e, mancando la presa d'aria, risulta non a norma; risultano mancanti gli elementi radianti. Inoltre l'appartamento è dotato di un impianto di condizionamento con un solo split installato nel soggiorno.

NOTA: Si fa presente che il bene immobile, oggetto di procedura, sia privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 9, scala A, ha un'altezza interna variabile da m 2.60 (locali accessori) a m 3.00. Identificazione catastale:

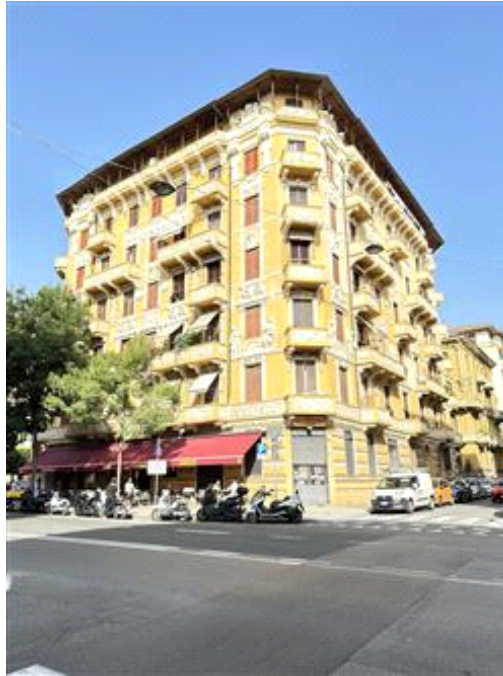
- foglio 28 particella 40 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour n. 400, piano: 5° scala B, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/11/2008 Pratica n. SP0214456 in atti dal 05/11/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 8084.1/2008)

Coerenze: L'appartamento confina con aria su via Roma e su viale Aldo Ferrari, con il vano scale e con il cavedio condominiali.

- VARIAZIONE del 07/06/1986 in atti dal 31/05/1999 SENZA EVIDENZA CATASTALE A.S./99 (n. 2433.1/1986); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2009 Pratica n. SP0134416 in atti dal 23/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8107.1/2009) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie Catastale Totale 124 mq - Totale escluse aree scoperte 121 mq Si fa presente che l'accesso all'appartamento avviene dalla

scala A e non dalla scala B come indicato in visura.

L'intero edificio sviluppa 7 piani: 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Il palazzo è stato costruito nel 1902.



"Palazzo Maggiani"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, ad uso abitativo, è posto al 5° piano del cosiddetto "Palazzo Maggiani", nel quartiere "Umberto I"; dotato di ascensore, con fermata all'interpiano, è costituito da un ingresso/soggiorno, corredato da parete con camino e dotato di balcone, una cucina, aperta verso la stessa zona giorno e prospiciente una piccola loggia, in affaccio sul cavedio condominiale, tre camere, di cui due dotate di balcone, un disimpegno, un servizio igienico con antibagno. La parete con camino risulta essere realizzata senza titolo; all'attualità della perizia non è accertabile la funzionalità e/o la regolarità di detto manufatto, anche per quanto concerne le norme di sicurezza per l'incolumità di terzi. La loggia è stata chiusa, verso l'affaccio sul cavedio condominiale, con un serramento a pacchetto, oltre che tamponata, in parte, lasciando libera la finestra del bagno, con una parete in alluminio, dotata di porta, a formare un piccolo ripostiglio ove è alloggiato il motocondensatore; dette tamponature hanno entrambe un'altezza pari a circa m 2,60 lasciando, pertanto, verso il soffitto, un'apertura di aerazione. L'unità abitativa è stata ristrutturata: in tale occasione è stata completamente controsoffittata, creando diverse altezze interne (da m 2,60, dei locali accessori, a m 3.00 dei restanti), mentre ai fini catastali risulta dichiarata un'altezza uniforme pari a m 3.00; per quanto attiene le rifiniture è risultata in uno stato di manutenzione ordinaria, e, per quanto riguarda i nuovi impianti, non è accertabile la relativa funzionalità e conformità. Inoltre, si è constatato come i parapetti dei balconi non siano stati adeguati in altezza secondo le normative vigenti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo: la calderina si trova nel locale antibagno e, mancando la presa d'aria, risulta non a norma; risultano mancanti gli elementi radianti. Inoltre l'appartamento è dotato di un impianto di condizionamento con un solo split installato nel soggiorno.

NOTA: Si fa presente che il bene immobile, oggetto di procedura, sia privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: aperture ad ante realizzati in pvc e doppio vetro ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio ★★★★★★★★★★

infissi interni: porte a doppia anta realizzate in massello ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in legno ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: blindato ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: angolo cottura e servizio igienico realizzato in piastrelle, gres e mosaico ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

ascensore: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

elettrico: sotto traccia conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

gas: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

idrico: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

condizionamento: alimentatore motocondensatore con un solo split in soggiorno conformità: non rilevabile. ★★★★★★★★★★

termico: autonomo - alimentatore calderina; i diffusori sono mancanti conformità: non conforme, manca la presa d'aria ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e pertinenze	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 1.800,00 = **223.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 223.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 223.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato dell'appartamento si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro.

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 La Spezia, agenzie: che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,00	0,00	223.200,00	223.200,00
				223.200,00 €	223.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 22.050,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
Mauro Lenzi