



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:

Avv. Luca Gabriellini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Caterina Guastini

CF:GSTCRN67E48I449K

con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio I

telefono: 01871999279

email: caterinaguastini@libero.it

PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LA SPEZIA Via Monfalcone 262, quartiere Rebocco, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con cantina pertinenziale sito al piano primo di un fabbricato condominiale che si trova a La Spezia, in Via Monfalcone civ. 262, quartiere Rebocco, della **superficie commerciale di 158,00 mq** (superficie calpestabile: app. 142,40 mq - balconi 53,60 mq - cantina 11,00 mq).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,50-2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 336 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFALCONE n. 262 , piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Data di presentazione della planimetria in atti 07/12/1998 per variazione, fusione, diversa distribuzione.
Coerenze: Da nord in senso orario: appartamento int.4, vano scale, aria su corte condominiale, aria su via Monfalcone.
Superficie catastale Totale: 159 mq. Totale escluse aree scoperte: 149 mq.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Data della valutazione:	18/08/2023

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 31/03/2016 a firma di Notaio Mattia Condemi in Borgo Val di Taro (PR) ai nn. Rep. 22690/9886 di repertorio, iscritta il 28/04/2016 a La Spezia ai nn. R.G. 3041 - R.P. 452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 243.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/02/2023 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Rep. 223 di repertorio, iscritta il 24/07/2023 a La Spezia ai nn. R.G. 6265 - R.P. 669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 18.501,79 + spese € 6.498,21.

La formalità è riferita solamente a Per la quota di 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/08/2022 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Rep. 1937/2022 di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a La Spezia ai nn. R.G. 7781 - R.P.6003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Si procede per il recupero della somma di € 47.057,41 oltre interessi e spese.

pignoramento, stipulata il 15/04/2023 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Rep. 757 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a La Spezia ai nn. R.G. 3612 - R.P. 2921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per il recupero fino alla concorrenza di € 6.576,47

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: **€ 820,80**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.090,32**

Millesimi condominiali: **68,17**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio ha due diversi amministratori, il primo, dott. Vella, si occupa del fabbricato, mentre il secondo, rag. Bonanni delle parti comuni (spese di riscaldamento, manutenzione giardino, ecc.).

L'amm. Vella riferisce la necessità di lavori di manutenzione alla facciata lato interno al condominio.

Il rag. Bonanni, che si occupa dell'Amministrazione del Supercondominio Via Monfalcone ABC che 'abbraccia' n°3 fabbricati (civici 254, 262, 268) con alcuni servizi in comune (riscaldamento, acqua calda per i civici 254 e 268, aree verdi), riferisce che i millesimi relativi alla suddette spese sono 14,92/1000, le spese di gestione annua 4.739,82 (a preventivo 2022/2023), gli insoluti 13.003,21 (al 26.07.23) e che non sussistono spese straordinarie già deliberate. In previsione ci sono le seguenti opere: cancello da sostituire, perizia per eventuale taglio/sagomatura piante ad alto fusto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/07/1999 a firma di Notaio SCRUFARI PASQUALE Sede SARZANA (SP) ai nn. Rep. 121468 di repertorio, trascritto il 23/07/1999 a La Spezia ai nn. R.G. 5411 - R.P. 3693.

Atto del 16/07/1999 Pubblico ufficiale SCRUFARI PASQUALE Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 121468

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/07/1999 a firma di Notaio SCRUFARI PASQUALE Sede SARZANA (SP) ai nn. Rep. 121468 di repertorio, trascritto il 23/07/1999 a La Spezia ai nn. R.G. 5411 - R.P. 3693.

Atto del 16/07/1999 Pubblico ufficiale SCRUFARI PASQUALE Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 121468

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Norme Tecniche Attuazione PUC 2003

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale 1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologicoambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi. 2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina. 3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di seguito descritto. 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: a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario - comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia r1 e r2; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7; b) tessuto ortogonale recente - comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una

edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia r1 e r4; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11; c) tessuti pianificati recenti - comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia r1 e r4; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9; d) tessuti recenti omogenei - comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizzativo con caratteri tipo-morfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia r1 e r4; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c; e) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica - in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la ristrutturazione urbanistica ru1; - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: - la ristrutturazione urbanistica ru2; - la ristrutturazione urbanistica ru3; - la nuova costruzione nc1; - la nuova costruzione nc2; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2a; f) tessuti recenti disomogenei - comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la ristrutturazione urbanistica ru1; - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: - la ristrutturazione urbanistica ru2; - la nuova costruzione nc1; - la nuova costruzione nc2; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b; g) tessuti collinari di consolidamento comprendono le espansioni collinari con presenza di edilizia storica che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la nuova costruzione nc1 con i seguenti limiti: tipologia a villa previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; $U_f = 0,12$ mq/mq; lotto minimo = mq. 2.500; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250; Sul minima mq. 125; - sono ammessi gli usi comuni; h) tessuti collinari sparsi - comprendono le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppato in modo spontaneo e occasionale dei nuclei di Foce e Sarbia e quelli di S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la nuova costruzione nc1 con i seguenti limiti: - Foce e Sarbia; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; $U_f = 0,10$ mq/mq; lotto minimo = mq. 3.200; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250; Sul minima mq. 125; - S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; $U_f = 0,20$ mq/mq; lotto minimo = mq. 1.250; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250; Sul minima mq. 125; - sono ammessi gli usi comuni ad esclusione dei tessuti di Valdurasca in cui sono ammesse le funzioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 L.47/85) N. **1339/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere già eseguite relative alla diversa distribuzione interna dell'appartamento, presentata il 03/12/1998 con il n. Prot. 1339 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC 2003 vigente, in forza di delibera C.C. n.19 del 19/11/2002, adeguato con C.C. n.19 del 05/05/2003, in vigore dal 25/06/2003, l'immobile ricade in zona 13-C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti pianificati recenti. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO Assetto insediativo: TU - Tessuto Urbano VINCOLI SOVRAORDINATI Liquefazione: Zona stabile suscettibile di amplificazione di tipo 04 Perimetro urbano: Perimetro Urbano - Centro Bacini: Bacino idrografico - CANALE LAGORA Fascia di rispetto reticolo idrografico: Fascia di rispetto massima del reticolo idrografico - verificare sul Regolamento Regionale n.1 del 2016 le fasce di inedificabilità a seconda della posizione geografica del reticolo Fasce innondabilità 2022: Ambito Normativo B0 L.R. 14/90 Aree carsiche: L.R. 14/90 Aree carsiche DESTINAZIONE GEOLOGICA Zona C1 - classe C1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità distributive - spessore parete disimpegno, altezze interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di sanatoria per opere realizzate L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per presentazione pratica e sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità distributive

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione istanza di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Variazione catastale tipo DOCFA compresi diritti e spese: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico (normativa di riferimento: L.46/90 e s.m. e i.) (normativa di riferimento: L.46/90 e s.m. e i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica dell'impianto elettrico da parte di professionista abilitato ed eventuali piccole modifiche: €1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita la documentazione attestante la conformità dell'impianto idro-sanitario (normativa di riferimento: L.46/90 e s.m. e i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti da parte di professionista abilitato ed eventuali piccole modifiche : €1.000,00

BENI IN LA SPEZIA VIA MONFALCONE 262, QUARTIERE REBOCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Monfalcone 262, quartiere Rebocco, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con cantina pertinenziale sito al piano primo di un fabbricato condominiale che si trova a La Spezia, in Via Monfalcone civ. 262, quartiere Rebocco, della **superficie commerciale di 158,00 mq** (superficie calpestabile: app. 142,40 mq - balconi 53,60 mq - cantina 11,00 mq).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,50-2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 336 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFALCONE n. 262 , piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Data di presentazione della planimetria in atti 07/12/1998 per variazione, fusione, diversa distribuzione.

Coerenze: Da nord in senso orario: appartamento int.4, vano scale, aria su corte condominiale, aria su via Monfalcone.

Superficie catastale Totale: 159 mq. Totale escluse aree scoperte: 149 mq.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, Cinque Terre, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiascherino, Tellaro, Lerici, Sarzana, Portovenere, Cinque Terre.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
campo da tennis	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,15 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,0 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 5,0 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
porto distante 5,0 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in cui si trova il bene è un condominio con accesso da via Monfalcone 262, edificato attorno agli anni settanta del 900, che sviluppa cinque piani fuori terra oltre al seminterrato e al cortile di pertinenza adibito in parte a giardino e in parte a parcheggio. La tipologia edilizia è di tipo popolare con struttura portante in cemento armato, copertura piana, facciate con paramenti in laterizio 'faccia a vista' e intonaco, movimentate dalla presenza di logge e balconi. Le aperture sono schermate da persiane avvolgibili. Il piano terra è occupato da fondi commerciali, mentre gli altri piani sono a destinazione residenziale. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo ed è libero su tre lati, completamente circondati da loggiati. E' composto da un ingresso che disimpegna tutti i locali abitativi: l'ampio soggiorno di superficie utile di 36,00 mq, un primo bagno, la cucina di s.u. 16,00 mq, le tre camere di

10,50 mq, 16,20 mq e 19,00 e il secondo bagno. L'altezza interna è di 3,00 ml, ribassata in alcuni punti per la presenza di controsoffitto o scalini.

Le finiture interne sono di discreto livello e pari stato manutentivo. I pavimenti sono in parte in parquet (soggiorno) in parte in ceramica, come i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetricamera con tapparelle avvolgibili in PVC. Le pareti integralmente intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con apparecchi diffusori in alluminio pressofuso. E' presente impianto di climatizzazione con pompa di calore e diffusori tipo split rilevabili nel soggiorno e in una camera da letto. Si riscontrano poi l'impianto citofonico e quello televisivo con antenna dedicata.

Il loggiato disposto sul perimetro ha profondità variabili tra 0,88-1,95 ml per una superficie totale di 53,60 mq. La cantina di pertinenza si trova al piano primo sottostrada, ha s.u. di circa 10,00 mq, con altezza interna di 2,60 ml; la pavimentazione è in pannelli in PVC, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è dotata di impianto elettrico.

I posti auto esistenti nell'area condominiale, non sono assegnati all'appartamento ma sono utilizzabili.

Condizioni di manutenzione

Il bene è nel complesso in buone condizioni di manutenzione.

Conformità

Dal punto di vista urbanistico l'appartamento corrisponde pressochè a quanto rappresentato nei grafici allegati all'art.26, pratica n.1339/98. Si è riscontrata una lieve difformità nello spessore della parete del disimpegno che risulta più sottile di quanto riportato nei grafici e nelle altezze interne, che risultano comunque conformi alla normativa vigente. Le stesse difformità si riscontrano nell'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 07/12/1998.

Dal punto di vista impiantistico non è stato possibile reperire la documentazione relativa alle certificazioni di conformità, nè la Certificazione energetica.

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 - superficie coperta	142,40	x	100 %	=	142,40
Appartamento - superficie balconi	53,60	x	25 %	=	13,40
Cantina non comunicante	11,00	x	20 %	=	2,20
Totale:	207,00				158,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento A3 88mq

Indirizzo: Rebocco - via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.704,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento A2 - 109 mq

Indirizzo: Rebocco - via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.926,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento A2 -83 mq

Indirizzo: Rebocco - via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.325,30 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate (31/12/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino Immobiliare (18/07/2023)

Valore minimo: 1.020,00

Valore massimo: 1.611,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	158,00	x	1.500,00	=	237.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 237.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 118.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima, basata sul metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio di mercato, è stata ricavata dall'analisi dei prezzi mercato correnti ricavati da una serie di annunci immobiliari di agenzie della zona e/o portali online, confrontati con i valori pubblicati nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e degli osservatori tecnici del settore immobiliare.

La scelta dei valori ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, tra cui lo stato di manutenzione, le superfici sviluppate, gli accessori, la molteplicità di servizi offerta dalla zona e la qualità dell'ambiente circostante che rendono potenzialmente appetibile l'immobile come prima casa.

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: La Spezia, online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Tecnici di settore.

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	158,00	0,00	237.000,00	118.500,00
				237.000,00 €	118.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono comodamente divisibili.

Il frazionamento dell'unità comporterebbe costi elevati per opere edili, impiantistiche, spese tecniche, ecc. non vantaggiose ai fini della procedura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3 %** 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: **€. 3.405,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 95,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

data 18/08/2023

il tecnico incaricato
Caterina Guastini