



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO TURTURRO

CF:TRTFNC75C25E463K

con studio in BOLANO (SP) VIA EUROPA 5, LOC.TÀ CEPARANA

telefono: 0187914551

fax: 01871852506

email: geomturturro@live.com

PEC: francesco.turturro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIGNAGO Torpiana, frazione Località Pains di Torpiana, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia é ubicato nel Comune di Zignago (SP) Località Torpiana, si tratta di un fabbricato distribuito su due livelli, uno al piano terra nel quale è stato ricavato un appartamento oltre a due depositi attrezzi e l'altro al piano seminterrato dove sono state ricavate cantine e un locale di deposito.

Il fabbricato è circoscritto su tre lati da una piccola corte.

Il piano terra è così composto, l'ingresso è protetto da una piccola tettoia in legno realizzata sulla corte sopra citata. Antistante l'ingresso si trova il locale soggiorno, areato da finestra che si affaccia sulla corte, nel quale

è stato realizzato un muretto di altezza 1,12mt con funzione di separazione dall'ingresso. Prospiciente ad esso si trova la cucina areata da due finestre che si affacciano sulla corte. Proseguendo, tra il soggiorno e la

cucina è ubicato il disimpegno, dal quale si accede a due camere prospicienti tra loro. Quella ubicata verso nord attualmente viene utilizzata come deposito ed è areata da finestra prospiciente altra proprietà, confinante

con la cucina e si differenzia dagli altri locali perché ha il solaio a quota inferiore. Quella a sud viene areata da finestra che si affaccia su altra proprietà ed è confinante con il soggiorno. Come divisione tra le due

camere è ubicato il bagno areato da finestra antistante altra proprietà. Al piano terra la parte a sud del fabbricato, è stata ampliata fino ad incontrare il fabbricato di altra proprietà.

Tale ampliamento è stato realizzato in muratura il lato che si affaccia sul mappale 420 dotato di apertura senza infisso e in legno la parte rimanente, creando dei locali deposito con accesso direttamente dall'esterno.

Il piano seminterrato è composto da quattro locali aventi ciascuno di essi ingresso indipendente, da corte di altra proprietà identificata con il mappale 420, sulla quale insiste un diritto di passo. I locali di cui tre destinati a cantine e un deposito, dotati di pavimentazione e impianto elettrico, comunicati tra loro con aperture di cui i primi due sono areati da finestra prospiciente la corte identificata con il mappale 420.

L'ultimo locale l'unico non comunicante con gli altri è utilizzato come deposito e nel quale si evidenzia un forte stato di degrado. Il piano terra e quello seminterrato sono comunicati tramite scala esterna realizzata

sulla corte del mappale 419.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo sottostrada, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 419 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Località Pains di Torpiana , piano: terra e primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con strada comunale, mappale 420,428,881,939 salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 881 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 264, reddito



agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: Località Piani di Torpiana,
intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 882, strada comunale, 419,939

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,28 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.981,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Data della valutazione:	16/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE:

Gli immobili risultano pervenuti all'esecutato per mezzo di Divisione Giudiziale del 04/06/2009 rep. 1197
trascritta alla Spezia al n. 3574 di reg. part. del 16/06/2009.

Risultano mancanti le precedenti "accettazioni tacite dell'eredità" per morte di

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 **giudiziale**, iscritta il 16/06/2009 a La Spezia ai nn. 808, a favore di *** DATO OSCURATO
***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziaria in ripetizione.

Importo ipoteca: 27.420,00.

Importo capitale: 21.662,69

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/06/2009 a La Spezia ai nn. 809, a favore di *** DATO OSCURATO
***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziaria in ripetizione.



Importo ipoteca: 13.573,23.

Importo capitale: 30.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 04/01/2022 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2114/5622 di repertorio, iscritta il 07/01/2022 a La Spezia ai nn. 8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso d'accertamento ruolo esecutivo.

Importo ipoteca: 209.258,20.

Importo capitale: 104.629,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/07/2022 a La Spezia ai nn. 5082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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 1/1, in forza di Divisione giudiziale (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1197 di repertorio, trascritto il 16/06/2009 a La Spezia ai nn. 3574

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione giudiziale (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1197 di repertorio, trascritto il 16/06/2009 a La Spezia ai nn. 3574

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione giudiziale (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1197 di repertorio, trascritto il 16/06/2009 a La Spezia ai nn. 3574

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione giudiziale (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1197 di repertorio, trascritto il 16/06/2009 a La Spezia ai nn. 3574

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 27/03/1998, registrato il 24/09/1998 a La Spezia ai nn. 48-927, trascritto il 11/03/2000 a La Spezia ai nn. 1248

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato ex rurale, ante 01.09.1967.

Dalle ricerche effettuate in Comune in data 15.03.2023, non sono state individuate pratiche edilizie in



capo all'esecutato e ai precedenti proprietari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Depositi attrezzi

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione dei depositi in legno: € 5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIGNAGO TORPIANA, FRAZIONE LOCALITÀ PAINI DI TORPIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIGNAGO Torpiana, frazione Località Pains di Torpiana, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Zignago (SP) Località Torpiana, si tratta di un fabbricato distribuito su due livelli, uno al piano terra nel quale è stato ricavato un appartamento oltre a due depositi attrezzi e l'altro al piano seminterrato dove sono state ricavate cantine e un locale di deposito.

Il fabbricato è circoscritto su tre lati da una piccola corte.

Il piano terra è così composto, l'ingresso è protetto da una piccola tettoia in legno realizzata sulla corte sopra citata. Antistante l'ingresso si trova il locale soggiorno, areato da finestra che si affaccia sulla corte, nel quale

è stato realizzato un muretto di altezza 1,12mt con funzione di separazione dall'ingresso. Prospiciente ad esso si trova la cucina areata da due finestre che si affacciano sulla corte. Proseguendo, tra il soggiorno e la

cucina è ubicato il disimpegno, dal quale si accede a due camere prospicienti tra loro. Quella ubicata verso nord attualmente viene utilizzata come deposito ed è areata da finestra prospiciente altra proprietà, confinante

con la cucina e si differenzia dagli altri locali perché ha il solaio a quota inferiore. Quella a sud viene areata da finestra che si affaccia su altra proprietà ed è confinante con il soggiorno. Come divisione tra le due

camere è ubicato il bagno areato da finestra antistante altra proprietà. Al piano terra la parte a sud del fabbricato, è stata ampliata fino ad incontrare il fabbricato di altra proprietà.

Tale ampliamento è stato realizzato in muratura il lato che si affaccia sul mappale 420 dotato di apertura senza infisso e in legno la parte rimanente, creando dei locali deposito con accesso direttamente dall'esterno.

Il piano seminterrato è composto da quattro locali aventi ciascuno di essi ingresso indipendente, da corte di altra proprietà identificata con il mappale 420, sulla quale insiste un diritto di passo. I locali di



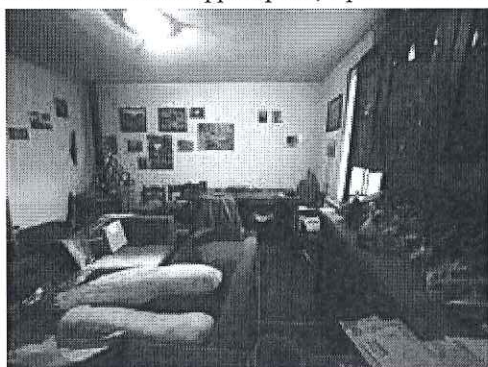
cui tre destinati a cantine e un deposito, dotati di pavimentazione e impianto elettrico, comunicati tra loro con aperture di cui i primi due sono areati da finestra prospiciente la corte identificata con il mappale 420.

L'ultimo locale l'unico non comunicante con gli altri è utilizzato come deposito e nel quale si evidenzia un forte stato di degrado. Il piano terra e quello seminterrato sono comunicati tramite scala esterna realizzata sulla corte del mappale 419.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo sottostrada, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 419 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Località Piani di Torpiana, piano: terra e primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con strada comunale, mappale 420,428,881,939 salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Piano terra - ingresso



Piano primo sottostrada - cantine

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Esterno piano terra



Retro piano terra e primo sotto strada

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Immobile	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 881 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 264, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: Località Piani di Torpiana, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 882, strada comunale, 419,939

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	264,00	x	2 %	=	5,28
Totale:	264,00				5,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	700,00	=	82.600,00
Valore superficie accessori:	5,28	x	700,00	=	3.696,00
					86.296,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.296,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.296,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia,



conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia

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	118,00	5,28	86.296,00	86.296,00
				86.296,00 €	86.296,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€ 4.314,80
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:	€ 76.981,20

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:	€ 7.698,12
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:	€ 283,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.000,00

data 16/03/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCO TURTURRO



