



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia BARBUTO

CUSTODE:

Avv. Antonio CURADI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Daniele Sciaccaluga

CF:SCCDNL72M14E463W

con studio in ARCOLA (SP) VIA BANZOLA 65

telefono: 3396867621

email: d72sciaccaluga@gmail.com

PEC: danielle.sciaccaluga@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AMEGLIA Via Pisanello 27/B, frazione Ameglia, della superficie commerciale di **144,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della perizia sono, appartamento e garage, che fanno parte di un complesso ad uso residenziale/commerciale, sito nel Comune di Ameglia (SP) in Via Pisanello n.27/B, in prossimità della strada principale di collegamento tra Ameglia e Fiumaretta. L'appartamento sviluppato su due livelli, piano primo e piano sottotetto è composto da, soggiorno e cucina, balcone, disimpegno, camera doppia, camera singola e bagno, il piano primo, da bagno e quattro locali il sottotetto, recuperato con concessione in sanatoria (rif. punto 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di H 2,70m piano primo .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1286 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 1.211,09 Euro, indirizzo catastale: Via Pisanello 27/B, piano: primo e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione
Coerenze: vano scala e particella 1286.

L'intero edificio sviluppa tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1286 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 44,11 Euro, indirizzo catastale: Via Pisanello 27/B, piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione
Coerenze: spazio di manovra comune e altre proprietà appartenenti alla particella 1286.

Composto da unico locale pavimentato e dotato di impianto di illuminazione, il cui ingresso, posto nella zona orientata a sud, avviene da aree pavimentate in comune con le altre proprietà, che costituiscono l'intero complesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.030,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.100,00

Data di conclusione della relazione:

27/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
e dalla madre.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente intende precisare che, come detto in precedenza, l'intero complesso è circoscritto da una corte urbana che, come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia (rif. all. n. 1.2), risulta indivisa. Infatti, catastalmente, a parte ogni singola unità immobiliare, sono state divise solamente le aree che si trovano all'interno del sedime del fabbricato, identificando le singole proprietà e i beni comuni. Altresì si precisa che, sia all'interno dell'atto di donazione (rif. all. n. 1.6) che nell'atto di compravendita precedente ad esso, non viene menzionata la corte che circonda l'intero complesso, appartamenti e garage; di conseguenza si presume che la stessa non sia mai stata oggetto di compravendita, rimanendo quindi in capo alla società costruttrice.

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**, stipulata il 23/02/2001 a firma di Notaio scrufari ai nn. 135414/13752 di repertorio, iscritta il 09/03/2001 ai nn. 774/106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 309.874,14.

Importo capitale: 154.937,07.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/02/2001 a firma di Notaio scrufari ai nn. 135414 di repertorio, iscritta il 01/02/2021 ai nn. 47/385, derivante da Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 106 del 2001.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale della Spezia ai nn. 2920/2016 di repertorio, trascritta il 15/11/2016 a Sarzana ai nn. 3974/2836, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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: €. 1.613,68

Ulteriori avvertenze:

L'intero fabbricato è dotato di piazzale esterno di proprietà della cooperativa e di autorimessa.

È stato riferito allo scrivente dall'amministrazione del Condominio che, nei prossimi mesi, si stanno valutando interventi all'esterno dell'edificio; tuttavia, ad oggi, non sono ancora state deliberate le relative spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intero complesso, è circoscritto da corte identificata catastalmente con la particella 1286 e graffiata allo stesso, che dall'elaborato planimetrico allegato (rif. all.nr.1.2) risulta indiviso.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 20/05/2008), con atto stipulato il 20/05/2008 a firma di Notaio Di Fazio ai nn. 11756/1819 di repertorio, registrato il 22/05/2008 a Massa ai nn. 2177 1T, trascritto il 23/05/2008 a Sarzana ai nn. 2180/1524.

Si precisa che [redacted] adre dell'esecutata, si riserva del diritto di abitazione senza obbligo di prestare cauzione e redigere inventario, sono compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge, titoli, possesso e destinazione, e come tanto altro riportato nella copia della donazione allegata alla presente perizia (rif. all. nr.1.6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2001 fino al 20/05/2008), con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di Notaio Scrufari ai nn. 135413/13751 di repertorio, registrato il 14/03/2001 a Sarzana ai nn. 435, trascritto il 09/03/2001 a Sarzana ai nn. 773/580.

Ai suddetti signori era per [redacted] pervenuto per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà sp [redacted] con atto a rogito Notaio Scrufari in data 27/04/1993 rep. 57.030, registrato a Sarzana 11/05/1993 al n.730 e trascritto il 03/05/1993 al n.984 vol.2075 reg. part.; per l'altra metà della proprietà spettante a [redacted]

[redacted] n.1887 vol. 1997 Ufficio Registro di Bergamo, il quale aveva in vita disposto delle proprie sostanze con testamento pubblico, verbalizzato con atto a rogito Notaio Fausti di Bergamo in data 19/09/1997, rep. 32.812, registrato a Bergamo 24/09/1997 al n.7231 e trascritto a Sarzana il 29/09/1997 al n.1877

vol.2079 reg. part. A seguito della suddetta successione, è stata trascritta accettazione espressa all'eredità in data 29/09/1997 variata in data 11/03/2003, reg. gen. n.2599 e reg. part. n.1877.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile necessita dell'Attestato di prestazione energetica, i cui costi saranno a carico dell'aggiudicatario. Spese considerate nella valutazione complessiva degli immobili oggetto di pignoramento.

A seguito di richiesta presentata dallo scrivente (rif. all.nr.1.5), presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Ameglia, si è potuto constatare che in merito agli immobili oggetto di pignoramento, sono state rilasciate le sotto elencate pratiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Servizio Beni Ambientali e Naturali N. N. **501 del 02.05.1989**, per lavori di Costruzione complesso residenziale e commerciale in località Cafaggio..

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso residenziale e commerciale.

Concessione per la esecuzione di opere N. N. **15/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale e commerciale, presentata il 24/05/1989 con il n. 119 di protocollo, rilasciata il 21/04/1990.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso residenziale e commerciale.

C.E. in sanatoria n°67 del 11/12/91 e C.E. in variante in corso d'opera n°17 del 18/03/1992.

Parere Servizio Igiene pubblica N. N. **098-520 del 07.04.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di variante per la costruzione di cabina enel.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso residenziale e commerciale

N. N. **registro 4 del 9.11.1992.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso di abitabilità, presentata il 02/11/1992 con il n. 5874 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso residenziale e commerciale.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. N. **20/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio d'uso di sottotetto e modifiche prospettiche, presentata il 02/03/1995 con il n. 2480 di protocollo, rilasciata il 29/03/2008.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento oggetto della p

In merito alla suddetta pratica, la domanda è stata presentata e rilasciata in data 29/03/08 3/95

grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria e la planimetria dello stato dei luoghi attuali (rif.all.1.3), si è constatato che ci sono difformità, la cui descrizione e sanabilità sono riportate al punto 8.3.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Fare riferimento al punto 8.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Fare riferimento al punto 8.3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

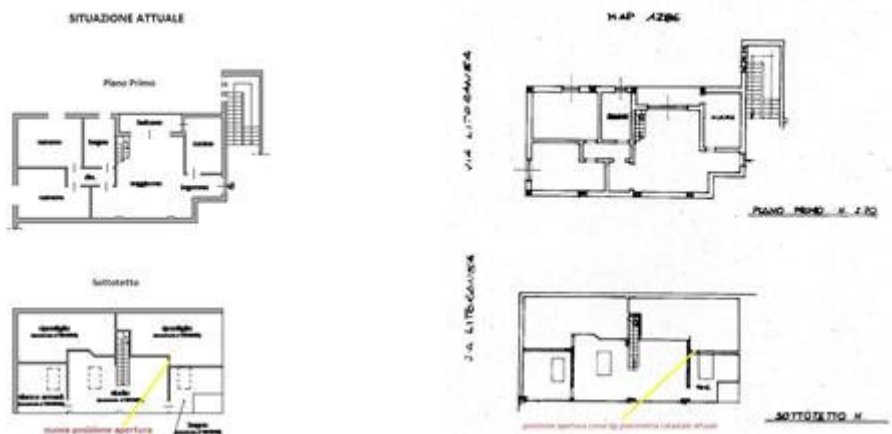
Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito all'appartamento, la planimetria attualmente in atti e allegata alla presente perizia (rif. all.nr.1.1), corrisponde allo stato dei luoghi, la difformità riguarda il piano sottotetto, dove era previsto un piccolo passaggio di collegamento tra il bagno e il locale adiacente, in realtà l'accesso è stato realizzato dal locale adibito a studio, come riportato nel grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria. Altra piccola difformità è riferita alla rappresentazione dello spessore dei muri interni dell'appartamento, rispetto ai grafici allegati alla concessione edilizia citata al punto 7.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di quanto detto al successivo punto 8.3 e dalla decisione dell'aggiudicatario, lo stesso deve fare redigere e depositare da tecnico abilitato, pratica di variazione catastale, mediante procedura docfa, i cui costi complessivi sono riportati alla voce oneri e costi di regolarizzazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi complessivi pratica di variazione catastale: €1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato si è constatato che, confrontando il grafico allegato alla sanatoria (rif. all. n. 1.5) con la planimetria dello stato dei luoghi redatta dallo scrivente (rif. all. n. 1.3), è presente una difformità in merito all'appartamento. Il locale rappresentato come ripostiglio nel condono, in realtà, è stato eliminato a seguito della demolizione della parete confinante con il soggiorno; di conseguenza, è stato traslato l'accesso al disimpegno e realizzato nella parete antistante l'ingresso al bagno. Un'altra difformità riguarda il piano sottotetto, dove era previsto un piccolo passaggio di collegamento tra il bagno e il locale adiacente; in realtà, l'accesso è stato realizzato dal locale adibito a studio, come riportato nel grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria, nonché piccoli spostamenti delle pareti di divisione dei locali. Sempre nel sottotetto, altra difformità riguarda la mancata rappresentazione delle due pareti all'interno del bagno. Salvo quanto altro puntualmente non rilevabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di colloquio con il tecnico comunale è stato riferito allo scrivente che, ad oggi, è possibile sanare la difformità seguendo due ipotesi. La prima ipotesi prevede di accertare se la demolizione del locale ripostiglio, che ha portato a un aumento della

superficie calpestabile del locale soggiorno, sia conforme alla normativa igienico-sanitaria relativa al rapporto della superficie aeroilluminante. Nel caso in cui sia conforme, l'aggiudicatario deve necessariamente provvedere al deposito, tramite tecnico abilitato, della pratica di "Comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva (C.I.L.A.)", con l'applicazione di una sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre oneri tecnici e diritti, sia per il piano primo sia per il sottotetto (art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001). La seconda ipotesi prevede che, nel caso in cui la suddetta verifica non risulti conforme alla suindicata normativa, l'aggiudicatario debba provvedere al ripristino della situazione riportata nei grafici allegati all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Ameglia per quanto concerne il piano primo, mentre, per quanto riguarda il piano sottotetto, si segua la procedura citata nella prima ipotesi. In conclusione, lo scrivente, inconsapevole della decisione che verrà presa dall'aggiudicatario per gli adempimenti sopra descritti, ha stimato indicativamente un importo complessivo, riportato alla voce "oneri e costi di regolarizzazione". Gli importi stimati sono fatti salvi gli esiti istruttori definitivi da parte dell'ufficio tecnico comunale competente, delle valutazioni e della quantificazione delle sanzioni, oneri, diritti e bolli dovuti ai sensi di legge, e devono intendersi provvisori e non determinabili allo stato attuale in termini definitivi, in quanto possono essere accertati solo in fase di procedimento istruttorio edilizio.

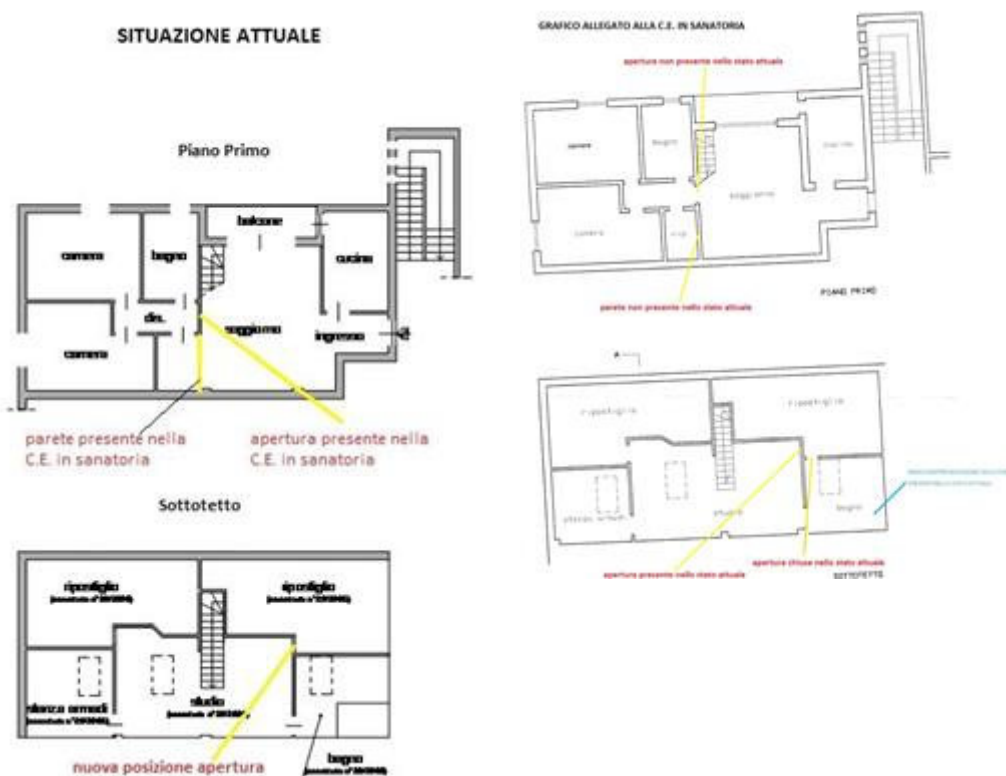
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- adempimenti necessari per la regolarizzazione delle difformità, tutto compreso: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento



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

BENI IN AMEGLIA VIA PISANELLO 27/B, FRAZIONE AMEGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AMEGLIA Via Pisanello 27/B, frazione Ameglia, della superficie commerciale di **144,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della perizia sono, appartamento e garage, che fanno parte di un complesso ad uso residenziale/commerciale, sito nel Comune di Ameglia (SP) in Via Pisanello n.27/B, in prossimità della strada principale di collegamento tra Ameglia e Fiumaretta. L'appartamento sviluppato su due livelli, piano primo e piano sottotetto è composto da, soggiorno e cucina, balcone, disimpegno, camera doppia, camera singola e bagno, il piano primo, da bagno e quattro locali il sottotetto, recuperato con concessione in sanatoria (rif. punto 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di H 2,70m piano primo .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1286 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 1.211,09 Euro, indirizzo catastale: Via Pisanello 27/B, piano: primo e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione
Coerenze: vano scala e particella 1286.

L'intero edificio sviluppa tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



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 (i più importanti centri limitrofi sono pochi chilometri da Bocca di Magra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un appartamento e un garage, facenti parte di un complesso residenziale/commerciale distribuito su quattro livelli: interrato, terra, primo e sottotetto. Il piano interrato è costituito da garage/cantine, il piano terra da attività commerciale e da aree comuni, mentre la restante parte è destinata a unità abitative. Il complesso è sito nel Comune di Ameglia (SP), in Via Pisanello n.27/B, in prossimità della strada principale di collegamento tra Ameglia e Fiumaretta. L'appartamento, di forma regolare, è sviluppato su due livelli, piano primo e piano sottotetto, con accesso dal vano scala condominiale, raggiungibile mediante passaggi pedonali pavimentati in comune con altre proprietà dell'intero complesso escluse dal presente pignoramento, ed è ubicato nella zona sud dell'intero edificio. Il piano primo è composto da soggiorno e cucina tra loro separati, entrambi con accesso diretto a un piccolo balcone, un disimpegno che separa la cucina dal soggiorno, due camere (una doppia e una singola) e un bagno, il cui accesso avviene da un piccolo disimpegno. All'interno del soggiorno si trova la scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto, che si estende per tutta la superficie del piano sottostante, dove sono stati ricavati quattro locali e un bagno, illuminati dai lucernai realizzati nella copertura. Le pareti dell'immobile sono tinteggiate di bianco, a differenza delle camere al piano primo che sono colorate; la

camera singola necessita di nuova tinteggiatura. Si precisa che il piano sottotetto è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso; presenta il soffitto corrispondente alla falda del tetto e quindi un'altezza interna differente. È stato suddiviso da un locale unico adibito a studio nella zona centrale, dove si trova l'arrivo della scala di collegamento con il piano sottostante; ai lati, nella parte più alta, sono stati realizzati un bagno e una stanza armadi, mentre nella parte più bassa sono stati ricavati due ripostigli, come descritto nel grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria (rif. punto 7). Il tutto come meglio rappresentato, nelle planimetrie dello stato dei luoghi redatte dallo scrivente (rif. all.nr.1.3), dalle planimetrie catastali attualmente in atti (rif. all.nr.1.1) e dall'elaborato planimetrico dell'intero complesso (rif. all.nr.1.2), allegati al presente elaborato peritale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. necessitano di manutenzione	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno, legno e vetro	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in granito. condominiale	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	

Delle Strutture:

<i>scale interne</i> : interna di collegamento dei due piani con rivestimento in pedate di legno.	nella media	
---	-------------	--

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : assente		
<i>citofonico</i> : conformità: funzionante	nella media	
<i>condizionamento</i> : con alimentazione a elettrico con diffusori in splitter. presenti solo al piano primo.	nella media	
<i>elettrico</i> : , la tensione è di 220V conformità: funzionante	nella media	
<i>fognatura</i> : con recapito in fossa biologica conformità: funzionante	nella media	
<i>idrico</i> : conformità: funzionante	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento complessivo	135,00	x	100 %	=	135,00
box ragguagliato a vano utile	14,00	x	70 %	=	9,80
Totale:	149,00				144,80



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1286 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 44,11 Euro, indirizzo catastale: Via Pisanello 27/B, piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione
Coerenze: spazio di manovra comune e altre proprietà appartenenti alla particella 1286.

Composto da unico locale pavimentato e dotato di impianto di illuminazione, il cui ingresso, posto nella zona orientata a sud, avviene da aree pavimentate in comune con le altre proprietà, che costituiscono l'intero complesso.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione generale degli immobili oggetto di perizia, considerato i prezzi correnti, deriva da un'analisi delle caratteristiche estrinseche (situazione zona di ubicazione e relativi servizi, viabilità e parcheggi etc.) e di quelle intrinseche (grado di manutenzione e condizioni attuali generali, etc.), nel caso in questione si è tenuto conto anche della disposizione e situazione in generale attuale e delle parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,80	x	1.650,00	=	238.920,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.650,00	=	0,00
					238.920,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
situazione generale immobili	-2.389,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 236.530,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 236.530,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del lotto si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto a una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi e impiantistici, alle conformità e agli eventuali vincoli giuridici, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale, alla quale sono stati sommati tutti gli accessori diretti e indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili. Si precisa che si è avuta difficoltà a reperire beni analoghi a causa della scarsità di immobili contrattati nell'ultimo anno; di conseguenza si è fatto un confronto tra le offerte delle agenzie immobiliari e le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare. Nel caso in questione, il valore attribuito, visti i prezzi correnti, deriva dall'analisi puntuale delle caratteristiche intrinseche (anno di costruzione, conformazione, distribuzione degli spazi interni, finiture, impianti, esposizione, ecc.) ed estrinseche (viabilità, parcheggi e servizi). Nella valutazione complessiva si è tenuto conto dello stato di conservazione attuale e dell'ubicazione dell'immobile, della situazione urbanistica, delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare e altresì della necessità di puntuali interventi di manutenzione nell'intero immobile.

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 Ameglia, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della zona

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	144,80	0,00	236.530,80	236.530,80
				236.530,80 €	236.530,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.030,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.270,31**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.613,68**

Arrotondamento del valore finale: **€. 46,81**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.100,00**

data 27/04/2026

il tecnico incaricato
geom. Daniele Sciaccaluga