

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2022

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Foscolo 128, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di:

- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento, situato al piano Quinto (Attico), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, sala, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio, un ampio terrazzo coperto ed un balcone, oltre cantina al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 11, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 215 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 128, interno 11, piano: S1-5, intestato a [REDACTED] il 19/11/1958, proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] il 28.07.1928); [REDACTED] il 07/06/1960; proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED]; vedasi elenco altri proprietari nelle note., derivante da VARIAZIONE del 09/05/2002 Pratica n. 50022 in atti dal 09/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CASERMA-ALLOGGI (n. 2492.1/2002)

Coerenze: ai lati con aria su Via Ugo Foscolo, mappale 214, vano scala comune, mappale 215 sub 17, sotto con il mappale 215 sub 13 e sopra con il lastrico solare condominiale.

[REDACTED]

il 28/07/1928. N.B. : La superficie catastale risulta di Totale:141 m² Totale: escluse aree scoperte:134 m²

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.061,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.061,00
Data della valutazione:	27/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Stazione dei Carabinieri con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 17/06/1998, con scadenza il 28/02/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di LIRE 318.551.660 - €164.518,31.

contratto di affitto redatto in data 17/06/1998 dalla Prefettura della Spezia al n° 990 di repertorio. La Prefettura della Spezia, in assenza del rinnovo del suddetto contratto, sottoscrive con la proprietà un "verbale di conciliazione amministrativa" con il quale si regolarizza il rapporto a titolo di occupazione extracontrattuale mediante il pagamento della somma di € 73.187,66 per il periodo 1.07.2022 – 31.12.2022. Detta indennità di occupazione è comprensiva e riferita alla totalità degli altri Lotti. Il contratto di locazione datato 17.06.1998 dello stabile adibito a sede della Caserma dei Carabinieri della Spezia - Mazzetta è scaduto alla data del 28.02.2015.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 42591 di repertorio, trascritta il 21/12/2022 a La Spezia ai nn. 8455 part. e 10905 gen., a favore di ROMEO SPV s.r.l. con sede a VERONA (VR) CF: 04376900231, per la quota di 110/1000, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 55/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

SI PRECISA CHE LA ROMEO SPV SRL HA NOTIFICATO ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AI SIGNORI [REDACTED] PER LA SOMMA DI COMPLESSIVI E 250.000,00, SENZA RINUNCIA AL MAGGIOR CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI MEDESIMI

pignoramento, stipulata il 13/10/2010 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. 24580 di repertorio,

trascritta il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6648 part. e 9626 gen., a favore di ASPRA FINANCE s.p.a. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 65/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 65/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

A) CON LA PRESENTE NOTA SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RETTIFICA NOTIFICATO AI SIGG.RI [REDACTED] IN DATA 13 OTTOBRE 2010, IN FORZA DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 3.524.550,99, OLTRE INTERESSI E SPESE, NOTIFICATO IN DATE 19 GENNAIO - 1^o FEBBRAIO 2010; B) AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE LA ASPRA FINANCE S.P.A. (CON SEDE IN MILANO) E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA, LA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (CON SEDE IN VERONA), IN PERSONA DEI RISPETTIVI LEGALI RAPPRESENTANTI PRO TEMPORE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. TOMMASO SPINELLI GIORDANO DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN LA SPEZIA, VIA A. MANZONI N. 22, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SERGIO ZOLEZZI.

pignoramento, stipulata il 19/04/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario di Roma ai nn. 6397 di repertorio, trascritta il 09/07/2010 a La Spezia ai nn. 4383 part. e 6480 gen., a favore di ASPRA FINANCE s.p.a. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 55/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

1) CON LA PRESENTE NOTA, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 19 APRILE 2010, IN FORZA DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 3.524.550,99, OLTRE INTERESSI E SPESE, NOTIFICATO IN DATE 19 GENNAIO - 1 FEBBRAIO 2010; 2) AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE, ASPRA FINANCE S.P.A., CON SEDE IN MILANO E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA, UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., CON SEDE IN VERONA, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. TOMMASO SPINELLI GIORDANO DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN LA SPEZIA VIA A. MANZONI N. 22, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SERGIO ZOLEZZI

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
Millesimi condominiali:	non esiste condominio.
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non esiste amministratore condominio e regolamento di condominio con le relative tabelle	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] il 26/02/1932 per la quota di 100/1000 piena proprietà.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 22/05/1938 per la quota di 100/1000 piena proprietà.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 22/10/1973 per la quota di 1/80 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 21/05/1990), registrato il 20/02/1992 a Aulla (MS) ai nn. 20/469, trascritto il 26/02/1992 a La Spezia ai nn. 1376 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 22/10/1973 per la quota di 7/80 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1991), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di Not. Marco Papi in Roma ai nn. 50417/10719 di repertorio, trascritto il 14/01/1992 a La Spezia ai nn. 512 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 22/05/1938 per la quota di 18/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 08/03/1944 per la quota di 53/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 20/06/1973 per la quota di 30/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 26/10/1962 per la quota di 30/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 22/10/1973 per la quota di 24/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 29/04/1956 per la quota di 15/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B. riunione di usufrutto di Cozzani Liliana

██████████ il 07/06/1960 per la quota di 10/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di Cerri Sergio (dal 02/04/2000), registrato il 28/09/2000 a Civitavecchia (RM) ai nn. 99 vol. 335, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787 formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 19/11/1958 per la quota di 10/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 02/04/2000), registrato il 02/04/2000 a Civitavecchia (RM) ai nn. 99 vol. 335, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787 formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 26/10/1962 per la quota di 40/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2000), registrato il 14/03/2002 a La Spezia ai nn. 42/625, trascritto il 16/05/2002 a La Spezia ai nn. 2722.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Testamento registrato il 01/02/2001 ad Aulla (MS) al n.59. N.B.: non risulta trascritta la relativa

accettazione di eredità.

██████████ il 24/10/1960 per la quota di 60/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2000), registrato il 14/03/2002 a La Spezia ai nn. 42/625, trascritto il 16/05/2002 a La Spezia ai nn. 2722.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Testamento registrato il 01/02/2001 ad Aulla (MS) al n.59. N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 16/08/1947 per la quota di 1/10 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3044.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con diritto di accrescimento in favore del proprio coniuge STAGNOTTO ADRIANO.

██████████ il 27/01/1983 per la quota di 1/20 piena proprietà e 1/60 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 14/06/1977 per la quota di 1/20 piena proprietà e 1/60 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 20/06/1973 per la quota di 1/15 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ nata a ██████████ il 07/06/1960 per la quota di 55/1000 di piena proprietà, in forza di Accettazione di Eredità con beneficio di Inventario di ██████████ il 28/07/1928 (dal 21/05/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9851 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6642 gen. e 9618 gen. .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

(Con la presente nota si chiede la trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario della sig.ra ██████████ il 28/07/1928 e deceduta a Roma il 21/05/2006, resa dai sigg.ri ██████████ 11 07/06/1960) ed ██████████ (nato a Roma il 19/11/1958) dinanzi il Cancelliere dell'Ufficio Successioni del Tribunale Ordinario di Roma in data 31/07/2006, già trascritta presso la Conservatoria del registri Immobiliari di Roma I in data 17/08/2006 al n. 67441 di formalità. Si precisa che la presente trascrizione si rende necessaria in quanto, come risulta dal verbale di inventario a rogito Notaio Dott. Antonio Bianchi di Roma in data 26/10/2006 rep. n. 101701 racc. n. 39025, nell'asse ereditario sono compresi anche beni immobili in Comune di La Spezia).

██████████ il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 piena proprietà, in forza di Accettazione di Eredità con beneficio di Inventario di ██████████ il 28/07/1928 (dal 21/05/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9851 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6642 gen. e 9618 gen. .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

(Con la presente nota si chiede la trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario della sig.ra ██████████ il 28/07/1928 e deceduta a Roma il 21/05/2006, resa dai sigg.ri ██████████ 11 07/06/1960) ed ██████████ (nato a ██████████ 1958) dinanzi il Cancelliere dell'Ufficio Successioni del Tribunale Ordinario di Roma in data 31/07/2006, già trascritta presso la Conservatoria del registri Immobiliari di Roma I in data 17/08/2006 al n. 67441 di formalità. Si precisa che la presente trascrizione si rende necessaria in quanto, come risulta dal verbale di inventario a rogito Notaio Dott. Antonio Bianchi di Roma in data 26/10/2006 rep. n. 101701 racc. n. 39025, nell'asse ereditario sono compresi anche beni immobili in Comune di La Spezia).

██████████ il 29/04/1956 per la quota di 1/10 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 12/04/2018), registrato il 15/05/2018 a La Spezia ai nn. 780/9990, trascritto il 14/12/2018 a La Spezia ai nn. 7024.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ il 28/07/1928 per la quota di 100/1000 di piena proprietà (fino al 21/05/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 16/08/1947 per la quota di 2/10 di piena proprietà, in forza di (fino al 20/04/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 28/07/1928 per la quota di 3/300, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 02/04/2000 fino al 21/05/2006), registrato il 28/09/2000 a La Spezia ai nn. 99/335/1, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è riscontrato traccia della pratica Edilizia solo nel registro pratiche edilizie, ma i relativi documenti o altri titoli autorizzativi, non è stato possibile esaminarli, in quanto la pratica non è oggettivamente presente nell'Archivio Urbanistico Comunale. Inoltre l'Archivio Urbanistico effettua ricerche solo per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, è stato possibile risalire all'intestatario della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo e penultimo atto notarile di compravendita in cui è obbligatorio indicare la conformità urbanistica, si può affermare che la costruzione può risalire ai primi anni del 1900 e sicuramente costruita prima dell'anno 1967, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "abitabilità storica".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1166 e successive varianti, intestata a IMMOBILIARE VALDELLORA, per lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08/07/1961 con il n. 13759 di protocollo, rilasciata il 27/06/1962 con il n. 239 di protocollo, agibilità del 15/06/1963 con il n. 11001/2988 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.24/01/96, N.130) N. 185/96 e successive varianti, intestata a Avv. ██████████ per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzazione di nuova centrale termica, diversa distribuzione spazi interni, presentata il 28/02/1996 con il n. 185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.24/01/96, N.130) N. 694/96 e successive varianti, intestata a Avv. ██████████ per lavori di variante manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzazione di nuova centrale termica, diversa distribuzione spazi interni, presentata il 27/06/1996 con il n. 694 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio attività N. 1323, intestata a Avv. ██████████ per lavori di manutenzione

straordinaria alla facciata ed alla copertura, presentata il 21/09/2002 con il n. 1323 prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: sono state pignorate le quote di 55/1000 a ciascuno dei debitori eseguiti mentre risultano proprietari di una quota di 65/1000 ciascuno (per mancata voltura catastale della denuncia di successione di [REDACTED]).

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura porta interna nel soggiorno (normativa di riferimento: : Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, oneri: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto 11

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura porta interna nel soggiorno (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione denuncia di variazione catastale DOCA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata voltura catastale in morte di Cozzani Anna nata a La Spezia il 28-07-1928

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificato di conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica impianti per certificazione di attestazione conformità per eventuale successiva integrazione/messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO FOSCOLO 128, QUARTIERE MAZZETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Foscolo 128, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di:

- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento, situato al piano Quinto (Attico), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, sala, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio, un ampio terrazzo coperto ed un balcone, oltre cantina al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 11, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 215 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 128, interno 11, piano: S1-5, intestato a [REDACTED] il 19/11/1958, proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] il 28.07.1928); [REDACTED] il 07/06/1960; proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED]); vedasi elenco altri proprietari nelle note., derivante da VARIAZIONE del 09/05/2002 Pratica n. 50022 in atti dal 09/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CASERMA-ALLOGGI (n. 2492.1/2002)

Coerenze: ai lati con aria su Via Ugo Foscolo, mappale 214, vano scala comune, mappale 215 sub 17, sotto con il mappale 215 sub 13 e sopra con il lastrico solare condominiale.



il 28/07/1928. N.B. : La superficie catastale risulta di Totale:141 m² Totale: escluse aree scoperte:134 m²

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stadio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
teatro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
università	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 81 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 0,2 km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 3 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
porto distante 2 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:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di tipo economico, attualmente abitato, della superficie lorda catastale di mq 141 compreso la cantina (mq 7), inserito in fabbricato formato da 11 appartamenti e una caserma dei Carabinieri, è situato al piano Quinto (ATTICO), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, sala, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio, un ampio terrazzo coperto ed un balcone, oltre cantina al piano Interrato. All'appartamento si accede tramite scala comune ed ascensore, dal n° civico 128 ed alla cantina tramite scala comune ed ascensore, oltre ad accesso carrabile/scivolo a scendere (senza numero civico) dipartente dalla Via U. Foscolo. L'appartamento risulta in stato generale mediocre di uso e manutenzione, tranne gli infissi esterni che si trovano in scadente stato di uso e manutenzione. Le finiture appaiono datate anni '60. Al piano interrato: pavimentazione della cantina e disimpegno delle cantine risulta in battuto di cemento liscio e levigato al quarzo, la porta della cantina risulta in lamiera zincata compreso l'ingresso principale all'autorimessa, l'impianto elettrico, idraulico e fognario risultano a vista. Il pavimento dell'appartamento risulta in piastrelle gres-ceramico, tranne che nel soggiorno, dove si trova parquet, gli infissi interni risultano in legno tamburato e pannelli di vetro, gli infissi esterni risultano in legno con vetro semplice, con tapparelle avvolgibili in alluminio, impianto elettrico e di riscaldamento da rivedere. La facciata del palazzo risulta in normale stato di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
--	-------------------------	------------

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano e intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in cls con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in legno massello verniciato, con vetro semplice	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cls	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> a due ante battente realizzato in ferro zincato con apertura elettrica meccanica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante battenti realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad un'anta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> oleopneumatico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220v conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione parte in polipropilene e parte in ferro conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> radiante con alimentazione in caldaia i diffusori sono in radiatori conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato e muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in solaio latero cemento e guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in muratura e cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento, balcone, terrazzo e cantina (ragguagliata)	141,00	x	100 %	=	141,00
Totale:	141,00				141,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.100,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di La Spezia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Semicentrale/Mazzetta/Migliarina/Bragarina/Canaletto.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali, lorde, in stato normale mette un importo minimo di € 1.150/mq ed un importo massimo di € 1.700/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, mediocre;
- dell'esposizione;
- della destinazione d'uso ad abitazione;
- del livello di piano Quinto (attico);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;

- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento centralizzato, al piano Interrato;
- della posizione semicentrale rispetto al centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della dotazione di cantina;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della notevole superficie utile dell'unità immobiliare;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,00 x 1.100,00 = **155.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 155.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.061,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente

valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

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, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

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	141,00	0,00	155.100,00	17.061,00
				155.100,00 €	17.061,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.061,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€ 0,00**

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 **€ 13.061,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2022

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Foscolo 128, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento, situato al piano Quinto (Attico), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, due camere, doppio servizio igienico, disimpegno, un ripostiglio, un balcone, un ampio terrazzo coperto su due lati, oltre cantina al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 10, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 215 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 128, interno 10, piano: S1-5, intestato a [REDACTED] il 19/11/1958, proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] il 28.07.1928); [REDACTED] il 07/06/1960; proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] vedasi elenco altri proprietari nelle note., derivante da VARIAZIONE del 09/05/2002 Pratica n. 50022 in atti dal 09/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CASERMA-ALLOGGI (n. 2492.1/2002)

Coerenze: ai lati con aria su Via Ugo Foscolo, mappale 215 sub 16, vano scala comune, aria su mappale 215, sotto con il mappale 215 sub 14 e 15 e sopra con il lastrico solare condominiale.

[REDACTED]

il 28/07/1928. N.B. : La superficie catastale risulta di Totale:138 m² Totale: escluse aree scoperte:128 m²

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.198,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.198,00
Data della valutazione:	27/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Stazione dei Carabinieri con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 17/06/1998, con scadenza il 28/02/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di LIRE 318.551.660 - €164.518,31.

contratto di affitto redatto in data 17/06/1998 dalla Prefettura della Spezia al n° 990 di repertorio. La Prefettura della Spezia, in assenza del rinnovo del suddetto contratto, sottoscrive con la proprietà un "verbale di conciliazione amministrativa" con il quale si regolarizza il rapporto a titolo di occupazione extracontrattuale mediante il pagamento della somma di € 73.187,66 per il periodo 1.07.2022 – 31.12.2022. Detta indennità di occupazione è comprensiva e riferita alla totalità degli altri Lotti. Il contratto di locazione datato 17.06.1998 dello stabile adibito a sede della Caserma dei Carabinieri della Spezia - Mazzetta è scaduto alla data del 28.02.2015.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 19/04/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario di Roma ai nn. 6397 di repertorio, trascritta il 09/07/2010 a La Spezia ai nn. 4383 part. e 6480 gen., a favore di ASPRA FINANCE s.p.a. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 55/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

1) CON LA PRESENTE NOTA, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 19 APRILE 2010, IN FORZA DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 3.524.550,99, OLTRE INTERESSI E SPESE, NOTIFICATO IN DATA 19 GENNAIO - 1 FEBBRAIO 2010; 2) AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE, ASPRA FINANCE S.P.A., CON SEDE IN MILANO E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA, UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK

S.P.A., CON SEDE IN VERONA, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. TOMMASO SPINELLI GIORDANO DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN LA SPEZIA VIA A. MANZONI N. 22, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SERGIO ZOLEZZI

pignoramento, stipulata il 13/10/2010 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. 24580 di repertorio, trascritta il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6648 part. e 9626 gen., a favore di ASPRA FINANCE s.p.a. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 65/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 65/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

A) CON LA PRESENTE NOTA SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RETTIFICA NOTIFICATO AI SIGG.RI [REDACTED] IN DATA 13 OTTOBRE 2010, IN FORZA DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 3.524.550,99, OLTRE INTERESSI E SPESE, NOTIFICATO IN DATE 19 GENNAIO - 1^o FEBBRAIO 2010; B) AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE LA ASPRA FINACE S.P.A. (CON SEDE IN MILANO) E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA, LA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (CON SEDE IN VERONA), IN PERSONA DEI RISPETTIVI LEGALI RAPPRESENTANTI PRO TEMPORE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. TOMMASO SPINELLI GIORDANO DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN LA SPEZIA, VIA A. MANZONI N. 22, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SERGIO ZOLEZZI.

pignoramento, stipulata il 24/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 42591 di repertorio, trascritta il 21/12/2022 a La Spezia ai nn. 8455 part. e 10905 gen., a favore di ROMEO SPV s.r.l. con sede a VERONA (VR) CF: 04376900231, per la quota di 110/1000, contro [REDACTED] nato [REDACTED] (RM) il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 55/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

SI PRECISA CHE LA ROMEO SPV SRL HA NOTIFICATO ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AI SIGNORI [REDACTED] PER LA SOMMA DI COMPLESSIVI E 250.000,00, SENZA RINUNCIA AL MAGGIOR CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI MEDESIMI

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
Millesimi condominiali:	non esiste
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non esiste amministratore condominio e regolamento di condominio con le relative tabelle	condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] il 22/05/1938 per la quota di 100/1000 piena proprietà.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 26/02/1932 per la quota di 100/1000 piena proprietà.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 22/10/1973 per la quota di 1/80 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 21/05/1990), registrato il 20/02/1992 a Aulla (MS) ai nn. 20/469, trascritto il 26/02/1992 a La Spezia ai nn. 1376 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 22/10/1973 per la quota di 7/80 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1991), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di Not. Marco Papi in Roma ai nn. 50417/10719 di repertorio, trascritto il 14/01/1992 a La Spezia ai nn. 512 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 29/04/1956 per la quota di 15/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B. riunione di usufrutto di ██████████

██████████ il 22/10/1973 per la quota di 24/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 26/10/1962 per la quota di 30/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 20/06/1973 per la quota di 30/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 08/03/1944 per la quota di 53/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 22/05/1938 per la quota di 18/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 19/11/1958 per la quota di 10/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di Cerri Sergio (dal 02/04/2000), registrato il 02/04/2000 a Civitavecchia (RM) ai nn. 99 vol. 335, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787 formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 07/06/1960 per la quota di 10/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 02/04/2000), registrato il 28/09/2000 a Civitavecchia (RM) ai nn. 99 vol. 335, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787 formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ (MS) il 24/10/1960 per la quota di 60/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2000), registrato il 14/03/2002 a La Spezia ai nn. 42/625, trascritto il 16/05/2002 a La Spezia ai nn. 2722.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Testamento registrato il 01/02/2001 ad Aulla (MS) al n.59. N.B.: non risulta trascritta la relativa

accettazione di eredità.

██████████ il 26/10/1962 per la quota di 40/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2000), registrato il 14/03/2002 a La Spezia ai nn. 42/625, trascritto il 16/05/2002 a La Spezia ai nn. 2722.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Testamento registrato il 01/02/2001 ad Aulla (MS) al n.59. N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 16/08/1947 per la quota di 1/10 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3044.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con diritto di accrescimento in favore del proprio coniuge ██████████

██████████ il 20/06/1973 per la quota di 1/15 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 14/06/1977 per la quota di 1/20 piena proprietà e 1/60 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 27/01/1983 per la quota di 1/20 piena proprietà e 1/60 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 piena proprietà, in forza di Accettazione di Eredità con beneficio di Inventario di ██████████ il 28/07/1928 (dal 21/05/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9851 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6642 gen. e 9618 gen. .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

(Con la presente nota si chiede la trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario della sig.ra ██████████ il 28/07/1928 e deceduta a ██████████ il 21/05/2006, resa dai sigg.ri ██████████ 11 07/06/1960) ed ██████████ (nato a ██████████ 19/11/1958) dinanzi il Cancelliere dell'Ufficio Successioni del Tribunale Ordinario di Roma in data 31/07/2006, già trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma I in data 17/08/2006 al n. 67441 di formalità. Si precisa che la presente trascrizione si rende necessaria in quanto, come risulta dal verbale di inventario a rogito Notaio Dott. Antonio Bianchi di Roma in data 26/10/2006 rep. n. 101701 racc. n. 39025, nell'asse ereditario sono compresi anche beni immobili in Comune di La Spezia).

██████████ 07/06/1960 per la quota di 55/1000 di piena proprietà, in forza di Accettazione di Eredità con beneficio di Inventario di ██████████ il 28/07/1928 (dal 21/05/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9851 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6642 gen. e 9618 gen. .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

(Con la presente nota si chiede la trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario della sig.ra ██████████ il 28/07/1928 e deceduta a ██████████ il 21/05/2006, resa dai sigg.ri ██████████ 11 07/06/1960) ed ██████████ (nato a ██████████ 11/1958) dinanzi il Cancelliere dell'Ufficio Successioni del Tribunale Ordinario di Roma in data 31/07/2006, già trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma I in data 17/08/2006 al n. 67441 di formalità. Si precisa che la presente trascrizione si rende necessaria in quanto, come risulta dal verbale di inventario a rogito Notaio Dott. Antonio Bianchi di Roma in data 26/10/2006 rep. n. 101701 racc. n. 39025, nell'asse ereditario sono compresi anche beni immobili in Comune di La Spezia).

██████████ il 29/04/1956 per la quota di 1/10 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 12/04/2018), registrato il 15/05/2018 a La Spezia ai nn. 780/9990, trascritto il 14/12/2018 a La Spezia ai nn. 7024.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ il 16/08/1947 per la quota di 2/10 di piena proprietà, in forza di (fino al 20/04/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 28/07/1928 per la quota di 100/1000 di piena proprietà (fino al 21/05/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 28/07/1928 per la quota di 3/300, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 02/04/2000 fino al 21/05/2006), registrato il 28/09/2000 a La Spezia ai nn. 99/335/1, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è riscontrato traccia della pratica Edilizia solo nel registro pratiche edilizie, ma i relativi documenti o altri titoli autorizzativi, non è stato possibile esaminarli, in quanto la pratica non è oggettivamente presente nell'Archivio Urbanistico Comunale. Inoltre l'Archivio Urbanistico effettua ricerche solo per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, è stato possibile risalire all'intestatario della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo e penultimo atto notarile di compravendita in cui è obbligatorio indicare la conformità urbanistica, si può affermare che la costruzione può risalire ai primi anni del 1900 e sicuramente costruita prima dell'anno 1967, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "abitabilità storica".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1166 e successive varianti, intestata a IMMOBILIARE VALDELLORA, per lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08/07/1961 con il n. 13759 di protocollo, rilasciata il 27/06/1962 con il n. 239 di protocollo, agibilità del 15/06/1963 con il n. 11001/2988 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.24/01/96, N.130) **N. 185/96** e successive varianti, intestata a Avv. ██████████ per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzazione di nuova centrale termica, diversa distribuzione spazi interni, presentata il 28/02/1996 con il n. 185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.24/01/96, N.130) **N. 694/96** e successive varianti, intestata a Avv. ██████████ per lavori di variante manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzazione di nuova centrale termica, diversa distribuzione spazi interni, presentata il 27/06/1996 con il n. 694 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio attività **N. 1323**, intestata a Avv. ██████████ per lavori di manutenzione

straordinaria alla facciata ed alla copertura, presentata il 21/09/2002 con il n. 1323 prot. di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: sono state pignorate le quote di 55/1000 a ciascuno dei debitori eseguiti mentre risultano proprietari di una quota di 65/1000 ciascuno (per mancata voltura catastale della denuncia di successione di [REDACTED]).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata voltura catastale in morte di Cozzani Anna nata a La Spezia il 28-07-1928

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificato di conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica impianti per certificazione di attestazione conformità per eventuale successiva integrazione/messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO FOSCOLO 128, QUARTIERE MAZZETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Foscolo 128, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento, situato al piano Quinto (Attico), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, due camere, doppio servizio igienico, disimpegno, un ripostiglio, un balcone, un ampio terrazzo coperto su due lati, oltre cantina al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 10, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 215 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 128, interno 10, piano: S1-5, intestato a [REDACTED] il 19/11/1958, proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] il 28.07.1928); [REDACTED] il 07/06/1960; proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED]; vedasi elenco altri proprietari nelle note., derivante da VARIAZIONE del 09/05/2002 Pratica n. 50022 in atti dal 09/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CASERMA-ALLOGGI (n. 2492.1/2002)

Coerenze: ai lati con aria su Via Ugo Foscolo, mappale 215 sub 16, vano scala comune, aria su mappale 215, sotto con il mappale 215 sub 14 e 15 e sopra con il lastrico solare condominiale.

il 28/07/1928. N.B. : La superficie catastale risulta di Totale:138 m² Totale: escluse aree scoperte:128 m²

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 81 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di tipo economico, attualmente in fase di manutenzione ordinaria, della superficie lorda catastale di mq 138 compreso la cantina (mq 7), inserito in fabbricato formato da 11 appartamenti e una caserma dei Carabinieri, è situato al piano Quinto (ATTICO), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, due camere, doppio servizio igienico, disimpegno, un ripostiglio, un balcone, un ampio terrazzo coperto su due lati, oltre cantina al piano Interrato. All'appartamento si accede tramite scala comune ed ascensore, dal n° civico 128 ed alla cantina tramite scala comune ed ascensore, oltre ad accesso carrabile/scivolo a scendere (senza numero civico) dipartente dalla Via U. Foscolo. L'appartamento risulta in stato generale mediocre di uso e manutenzione, tranne gli infissi esterni che si trovano in scadente stato di uso e manutenzione. Le finiture appaiono datate anni '60. Al piano interrato: pavimentazione della cantina e disimpegno delle cantine risulta in battuto di cemento liscio e levigato al quarzo, la porta della cantina risulta in lamiera zincata compreso l'ingresso principale all'autorimessa, l'impianto elettrico, idraulico e fognario risultano a vista. Il pavimento dell'appartamento risulta in piastrelle gres-ceramico, tranne che nel soggiorno, disimpegno e due camere, dove si trova parquet, gli infissi interni risultano in legno tamburato e pannelli di vetro, gli infissi esterni risultano in legno con vetro semplice, con tapparelle avvolgibili in alluminio, impianto elettrico e di riscaldamento da rivedere. La facciata del palazzo risulta in normale stato di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato. L'appartamento è interessato da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal lastrico solare di copertura comune.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano e intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in cls con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in legno massello verniciato, con vetro semplice	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cls	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> a due ante battente realizzato in ferro zincato con apertura elettrica meccanica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante battenti realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad un'anta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220v conformità: da accertare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione parte in polipropilene e parte in ferro conformità: da accertare

nella media 

termico: radiante con alimentazione in caldaia i diffusori sono in radiatori conformità: da accertare

nella media 

citofonico: audio conformità: da accertare

nella media 

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in muratura

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato e muratura

nella media 

copertura: piana costruita in solaio latero cemento e guaina bituminosa

al di sotto della media 

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

nella media 

balconi: costruiti in muratura e cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento, balcone, terrazzo, cantina (ragguagliata)	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio

immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.100,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di La Spezia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Semicentrale/Mazzetta/Migliarina/Bragarina/Canaletto.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali, lorde, in stato normale mette un importo minimo di €1.150/mq ed un importo massimo di €1.700/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, mediocre;
- dell'esposizione;
- della destinazione d'uso ad abitazione;
- del livello di piano Quinto (attico);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento centralizzato, al piano Interrato;
- della posizione semicentrale rispetto al centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della dotazione di cantina;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della notevole superficie utile dell'unità immobiliare;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,00	x	1.100,00	=	151.800,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 151.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 16.698,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

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, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

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	138,00	0,00	151.800,00	16.698,00
				151.800,00 €	16.698,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.198,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€ 0,00**

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: **€ 15.198,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2022

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Foscolo 136, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento, situato al piano Quinto (Attico), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, un ripostiglio, un ampio terrazzo coperto e un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (attico), interno 16, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 214 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 136, piano: 5, intestato a [REDACTED] il 19/11/1958, proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] il 28.07.1928); [REDACTED] il 07/06/1960; proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED]; vedasi elenco altri proprietari nelle note. Coerenze: ai lati con aria su Via Ugo Foscolo, mappale 214, vano scala comune, aria su mappale 185, sotto con il mappale 214 e sopra con il lastrico solare condominiale.

[REDACTED]

il 28/07/1928. N.B. : La superficie catastale risulta di Totale:84 m² Totale: escluse aree scoperte:79 m²

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

84,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.126,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.126,00
Data della valutazione:	27/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Stazione dei Carabinieri con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 17/06/1998, con scadenza il 28/02/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di LIRE 318.551.660 - €164.518,31.

contratto di affitto redatto in data 17/06/1998 dalla Prefettura della Spezia al n° 990 di repertorio. La Prefettura della Spezia, in assenza del rinnovo del suddetto contratto, sottoscrive con la proprietà un "verbale di conciliazione amministrativa" con il quale si regolarizza il rapporto a titolo di occupazione extracontrattuale mediante il pagamento della somma di € 73.187,66 per il periodo 1.07.2022 – 31.12.2022. Detta indennità di occupazione è comprensiva e riferita alla totalità degli altri Lotti. Il contratto di locazione datato 17.06.1998 dello stabile adibito a sede della Caserma dei Carabinieri della Spezia - Mazzetta è scaduto alla data del 28.02.2015.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario di Roma ai nn. 6397 di repertorio, trascritta il 09/07/2010 a La Spezia ai nn. 4383 part. e 6480 gen., a favore di ASPRA FINANCE s.p.a. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 55/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

1) CON LA PRESENTE NOTA, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 19 APRILE 2010, IN FORZA DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 3.524.550,99, OLTRE INTERESSI E SPESE, NOTIFICATO IN DATA 19 GENNAIO - 1 FEBBRAIO 2010; 2) AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE, ASPRA FINANCE S.P.A., CON SEDE IN MILANO E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA, UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., CON SEDE IN VERONA, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. TOMMASO SPINELLI GIORDANO DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN LA SPEZIA VIA A. MANZONI N. 22, PRESSO LO

STUDIO DELL'AVV. SERGIO ZOLEZZI

pignoramento, stipulata il 13/10/2010 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. 24580 di repertorio, trascritta il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6648 part. e 9626 gen., a favore di ASPRA FINANCE s.p.a. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 65/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 65/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

A) CON LA PRESENTE NOTA SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RETTIFICA NOTIFICATO AI SIGG.RI [REDACTED] IN DATA 13 OTTOBRE 2010, IN FORZA DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 3.524.550,99, OLTRE INTERESSI E SPESE, NOTIFICATO IN DATE 19 GENNAIO - 1^o FEBBRAIO 2010; B) AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE LA ASPRA FINACE S.P.A. (CON SEDE IN MILANO) E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA, LA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (CON SEDE IN VERONA), IN PERSONA DEI RISPETTIVI LEGALI RAPPRESENTANTI PRO TEMPORE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. TOMMASO SPINELLI GIORDANO DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN LA SPEZIA, VIA A. MANZONI N. 22, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SERGIO ZOLEZZI.

pignoramento, stipulata il 24/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 42591 di repertorio, trascritta il 21/12/2022 a La Spezia ai nn. 8455 part. e 10905 gen., a favore di ROMEO SPV s.r.l. con sede a VERONA (VR) CF: 04376900231, per la quota di 110/1000, contro [REDACTED] nato [REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 e [REDACTED] il 07/06/1960, per la quota di 55/1000, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

SI PRECISA CHE LA ROMEO SPV SRL HA NOTIFICATO ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AI SIGNORI [REDACTED] PER LA SOMMA DI COMPLESSIVI E 250.000,00, SENZA RINUNCIA AL MAGGIOR CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI MEDESIMI

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:	€ 690,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 85,00
Millesimi condominiali:	55,53 gen.- 99,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicate	scale- 99,00 ascensore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] il 26/02/1932 per la quota di 100/1000 piena proprietà.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 22/05/1938 per la quota di 100/1000 piena proprietà.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 22/10/1973 per la quota di 1/80 piena proprietà, in forza di denuncia di

successione di [REDACTED] (dal 21/05/1990), registrato il 20/02/1992 a Aulla (MS) ai nn. 20/469, trascritto il 26/02/1992 a La Spezia ai nn. 1376 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

[REDACTED] il 22/10/1973 per la quota di 7/80 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1991), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di Not. Marco Papi in Roma ai nn. 50417/10719 di repertorio, trascritto il 14/01/1992 a La Spezia ai nn. 512 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 22/05/1938 per la quota di 18/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 08/03/1944 per la quota di 53/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 20/06/1973 per la quota di 30/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 26/10/1962 per la quota di 30/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 22/10/1973 per la quota di 24/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

[REDACTED] il 29/04/1956 per la quota di 15/1000 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Not. Lucio Consoli ai nn. 181 rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1996 a La Spezia ai nn. 2909 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B. riunione di usufrutto di Cozzani Liliana

[REDACTED] (M) il 07/06/1960 per la quota di 10/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 02/04/2000), registrato il 28/09/2000 a Civitavecchia (RM) ai nn. 99 vol. 335, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787 formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

[REDACTED] il 19/11/1958 per la quota di 10/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 02/04/2000), registrato il 02/04/2000 a Civitavecchia (RM) ai nn. 99 vol. 335, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787 formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

[REDACTED] il 26/10/1962 per la quota di 40/1000 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2000), registrato il 14/03/2002 a La Spezia ai nn. 42/625, trascritto il 16/05/2002 a La Spezia ai nn. 2722.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Testamento registrato il 01/02/2001 ad Aulla (MS) al n.59. N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

[REDACTED] il 24/10/1960 per la quota di 60/1000 piena proprietà, in forza di

denuncia di successione (dal 05/10/2000), registrato il 14/03/2002 a La Spezia ai nn. 42/625, trascritto il 16/05/2002 a La Spezia ai nn. 2722.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Testamento registrato il 01/02/2001 ad Aulla (MS) al n.59. N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

██████████ il 27/01/1983 per la quota di 1/20 piena proprietà e 1/60 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 14/06/1977 per la quota di 1/20 piena proprietà e 1/60 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 20/06/1973 per la quota di 1/15 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3043.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 16/08/1947 per la quota di 1/10 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 20/04/2006), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Not. Luigi Zanichelli in Correggio ai nn. 97551 rep di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a La Spezia ai nn. 3044.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con diritto di accrescimento in favore del proprio coniuge STAGNOTTO ADRIANO.

██████████ il 07/06/1960 per la quota di 55/1000 di piena proprietà, in forza di Accettazione di Eredità con beneficio di Inventario di ██████████ il 28/07/1928 (dal 21/05/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9851 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6642 gen. e 9618 gen. .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

(Con la presente nota si chiede la trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario della sig.ra ██████████ il 28/07/1928 e deceduta a ██████████ 21/05/2006, resa dai sigg.ri ██████████ 11 07/06/1960) ed ██████████ (nato a ██████████ 19/11/1958) dinanzi il Cancelliere dell'Ufficio Successioni del Tribunale Ordinario di Roma in data 31/07/2006, già trascritta presso la Conservatoria del registri Immobiliari di Roma I in data 17/08/2006 al n. 67441 di formalità. Si precisa che la presente trascrizione si rende necessaria in quanto, come risulta dal verbale di inventario a rogito Notaio Dott. Antonio Bianchi di Roma in data 26/10/2006 rep. n. 101701 racc. n. 39025, nell'asse ereditario sono compresi anche beni immobili in Comune di La Spezia).

██████████ il 19/11/1958 per la quota di 55/1000 piena proprietà, in forza di Accettazione di Eredità con beneficio di Inventario di ██████████ il 28/07/1928 (dal 21/05/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9851 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a La Spezia ai nn. 6642 gen. e 9618 gen. .

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

(Con la presente nota si chiede la trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario della sig.ra ██████████ il 28/07/1928 e deceduta a ██████████ 21/05/2006, resa dai sigg.ri ██████████ 11 07/06/1960) ed ██████████ (nato a ██████████ 19/11/1958) dinanzi il Cancelliere dell'Ufficio Successioni del Tribunale Ordinario di Roma in data 31/07/2006, già trascritta presso la Conservatoria del registri Immobiliari di Roma I in data 17/08/2006 al n. 67441 di formalità. Si precisa che la presente trascrizione si rende necessaria in quanto, come risulta dal verbale di inventario a rogito Notaio Dott. Antonio Bianchi di Roma in data 26/10/2006 rep. n. 101701 racc. n. 39025, nell'asse ereditario sono compresi anche beni immobili in Comune di La Spezia).

██████████ il 29/04/1956 per la quota di 1/10 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 12/04/2018), registrato il 15/05/2018 a La Spezia ai nn. 780/9990, trascritto il 14/12/2018 a La Spezia ai nn. 7024.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.
N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ il 28/07/1928 per la quota di 100/1000 di piena proprietà (fino al 21/05/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 16/08/1947 per la quota di 2/10 di piena proprietà, in forza di (fino al 20/04/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

██████████ il 28/07/1928 per la quota di 3/300, in forza di denuncia di successione di ██████████ (dal 02/04/2000 fino al 21/05/2006), registrato il 28/09/2000 a La Spezia ai nn. 99/335/1, trascritto il 04/11/2008 a La Spezia ai nn. 6787.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B.: non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è riscontrato traccia della Licenza Edilizia od altri titoli autorizzativi in quanto l'archivio Urbanistico effettua ricerche per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, non è stato possibile risalire all'intestatario della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo e penultimo atto notarile di compravendita in cui è obbligatorio indicare la conformità urbanistica, si può affermare che la costruzione può risalire ai primi anni del 1960 e sicuramente costruita prima dell'anno 1967, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "abitabilità storica".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: sono state pignorate le quote di 55/1000 a ciascuno dei debitori eseguiti mentre risultano proprietari di una quota di 65/1000 ciascuno (per mancata voltura catastale della denuncia di successione di ██████████).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata voltura catastale in morte di Cozzani Anna nata a La Spezia il 28-07-1928

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificato di conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica impianti per certificazione di attestazione conformità per eventuale successiva integrazione/messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO FOSCOLO 136, QUARTIERE MAZZETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Foscolo 136, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 55/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento, situato al piano Quinto (Attico), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, un ripostiglio, un ampio terrazzo coperto e un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (attico), interno 16, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 214 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 136, piano: 5, intestato a [REDACTED] il 19/11/1958, proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per 55/1000, in quanto erede di [REDACTED] il 28.07.1928); C [REDACTED] [REDACTED] il 07/06/1960; proprietà per 10/1000 (oltre quota proprietà per

55/1000, in quanto erede di Cozzani Anna); vedasi elenco altri proprietari nelle note.

Coerenze: ai lati con aria su Via Ugo Foscolo, mappale 214, vano scala comune, aria su mappale 185, sotto con il mappale 214 e sopra con il lastrico solare condominiale.



il 28/07/1928. N.B. : La superficie catastale risulta di Totale:84 m² Totale: escluse aree scoperte:79 m²

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 81 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di tipo economico, attualmente non abitato, della superficie lorda catastale di mq 84, inserito in fabbricato condominiale formato da 15 appartamenti, tre depositi e tre negozi, è situato al piano Quinto (ATTICO), ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, soggiorno, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio, un ampio terrazzo coperto ed un balcone. All'appartamento si accede tramite scala comune ed ascensore, dal n° civico 136. L'appartamento risulta in stato generale mediocre di uso e manutenzione, tranne gli infissi esterni che si trovano in scadente stato di uso e manutenzione. Le finiture appaiono datate anni '60. Il pavimento dell'appartamento risulta in piastrelle di graniglia, tranne che nel bagno, dove si trovano piastrelle in gres-ceramico, gli infissi interni risultano in legno tamburato/ pannelli di vetro, gli infissi esterni risultano in legno con vetro semplice, con tapparelle avvolgibili in alluminio, impianto elettrico e di riscaldamento da rivedere. La facciata del palazzo condominiale risulta in normale stato di uso e manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano e intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in cls con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in legno massello verniciato. con vetro semplice	scorso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	scorso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante battenti realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad un'anta battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> oleopneumatico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220v conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione parte in polipropilene e parte in ferro conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> radiante con alimentazione in caldaia i diffusori sono in radiatori conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato e muatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in solaio latero cemento e guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in muratura e cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale	
appartamento	e terrazzo	84.00	x	100 %	=	84.00	

coperto (ragguagliata)		
Totale:	84,00	84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.150,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di La Spezia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Semicentrale/Mazzetta/Migliarina/Bragarina/Canaletto.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali, lorde, in stato normale mette un importo minimo di €1.150/mq ed un importo massimo di €1.700/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, mediocre;
- dell'esposizione;
- della destinazione d'uso ad abitazione;
- del livello di piano Quinto (attico);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento centralizzato, al piano Interrato;
- della posizione semicentrale rispetto al centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale;

- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della notevole superficie utile dell'unità immobiliare;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.150,00 = **96.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.626,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

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, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO

IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

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	84,00	0,00	96.600,00	10.626,00
				96.600,00 €	10.626,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.126,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€ 0,00**

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: **€ 9.126,00**

data 27/09/2023

il tecnico incaricato
Geom. FABIO GALLETTTO