

fabio galletto

CN = fabio galletto
O = Collegio dei
Geometri di La Spezia
C = IT

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom. FABIO e MARCO GALLETTTO
Via Montanara 1 - Ponzano Magra (SP)
C.F. e P.I.: 00912370111

fabio galletto

CN = fabio galletto
O = Collegio dei Geometri di
La Spezia
C = IT

PERIZIA GIURATA DI STIMA

RELATIVA AI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

*

Il sottoscritto Geom. Fabio Galletto, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di La Spezia al n°929, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale della Spezia, con studio in Santo Stefano di Magra (SP) Via Montanara n°1, in qualità di tecnico incaricato dal sig. [REDACTED] di redigere la stima in oggetto, dopo aver eseguito i relativi rilievi ed esperito le necessarie indagini ha potuto determinare quanto segue.

L'oggetto della stima risultano i seguenti beni immobili:

A)- un appartamento, in fabbricato condominiale, sito al piano 7°, composto da cinque vani oltre ad accessori, e precisamente: corridoio d'ingresso, cucina, ampio soggiorno, tre camere, doppi servizi bagno-wc, ripostiglio, cabina armadi ed ampia terrazza, il tutto sito nel Comune di La Spezia (SP), Via Bartolomeo Fazio n°32, e censito al catasto al Foglio n° 44 mappale 304 sub 48, zc:1, categoria A/1 classe 2 vani 8,5, rendita catastale: € 2.326,64, intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/6;

B)- compendio immobiliare formato da terreni non edificabili, siti in La Spezia e censiti in Catasto Terreni di La Spezia e precisamente:

B.1.- Foglio 1 mappale 21, qualità:bosco ceduo, classe 1, superficie di mq 7.620, RD: 5,51.

[REDACTED]
proprietario per 2/12;

B.2.- Foglio 10 mappale 472, qualità:bosco misto, classe 3, superficie di mq 120, RD: 0,05.

Intestato a [REDACTED]
proprietario per 2/12;

B.3.- Foglio 10 mappale 502, qualità:bosco ceduo, classe 1, superficie di mq 4.310, RD: 3,12

Intestato a [REDACTED]
proprietario per 2/12;

B.4.- Foglio 10 mappale 597, qualità:bosco misto, classe 2, superficie di mq 640, RD: 0,36.

Intestato a [REDACTED]
proprietario per 2/12;

B.5.- Foglio 12 mappale 291, qualità:uliv-vignet, classe 2, superficie di mq 14.300, RD: 88,62

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.6.- Foglio 12 mappale 292, qualità:seminativo, classe 1, superficie di mq 22, RD: 0,16.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/3;

B.7.- Foglio 13 mappale 453, qualità: uliv-vignet, classe 1, superficie di mq 170, RD: 1,27.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 2/12;

B.8.- Foglio 13 mappale 519, qualità: uliv-vignet, classe 1, superficie di mq 570, RD: 4,27.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 2/12;

B.9.- Foglio 15 mappale 175, qualità: uliv-vignet, classe 2, superficie di mq 880, RD: 5,45.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/3;

B.10.- Foglio 15 mappale 176, qualità:pasc-cespug, classe U, superf. di mq 600, RD: 0,22.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/3;

B.11.- Foglio 12 mappale 2224, qualità:semin arbor, cl.1, superficie di mq 29.139,RD: 263,36.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.12.- Foglio 12 mappale 2225, qualità:semin arbor, classe 1, superficie di mq 5, RD: 0,05.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.13.- Foglio 12 mappale 2261, qualità:semin arbor, classe 2, superficie di mq 167, RD: 1,21.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.14.- Foglio 12 mappale 2262, qualità:semin arbor, classe 2, superficie di mq 26, RD: 0,19.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.15.- Foglio 12 mappale 2312, qualità:bosco misto, cl.2, superficie di mq 33.416, RD: 18,98.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.16.- Foglio 12 mappale 2313, qualità:bosco misto, cl. 2, superficie di mq 1.506, RD: 0,86.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.17.- Foglio 12 mappale 2314, qualità:bosco misto, cl. 2, superficie di mq 848, RD: 0,48.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.18.- Foglio 12 mappale 2315, qualità:bosco misto, cl. 2, superficie di mq 467, RD: 0,27.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.19.- Foglio 12 mappale 2316, qualità:bosco misto, cl. 2, superficie di mq 623, RD: 0,35.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

B.20.- Foglio 12 mappale 2317, qualità:bosco misto, cl. 2, superficie di mq 724, RD: 0,41.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/12;

C)- compendio immobiliare formato da terreni non edificabili, siti in LUNI (SP) e censiti in Catasto Terreni di Luni e precisamente:

C.1.- Foglio 3 mappale 198, qualità:bosco misto, classe 2, superficie di mq 2.830, RD: 0,73.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.2.- Foglio 5 mappale 208, qualità:bosco ceduo, classe 2, superficie di mq 1.800, RD: 0,46.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.3.- Foglio 5 mappale 209, qualità:bosco ceduo, cl. 2, superficie di mq 18.630, RD: 4,81.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.4.- Foglio 5 mappale 348, qualità:bosco misto, classe 2, superficie di mq 2.250, RD: 0,58.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.5.- Foglio 7 mappale 253, qualità:uliveto, classe 1, superficie di mq 550, RD: 2,13.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.6.- Foglio 7 mappale 341, qualità:uliveto, classe 2, superficie di mq 680, RD: 1,76.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/3;

C.7.- Foglio 7 mappale 358, qualità:bosco ceduo, classe 1, superficie di mq 4.630, RD: 4,81.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.8.- Foglio 7 mappale 379, qualità:bosco misto, classe 1, superficie di mq 14.420, RD: 5,21.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.9.- Foglio 7 mappale 381, qualità:bosco ceduo, classe 2, superficie di mq 470, RD: 0,12.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.10.- Foglio 7 mappale 383, qualità:bosco ceduo, cl. 2, superficie di mq 8.220, RD: 2,12.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.11.- Foglio 7 mappale 416, qualità:bosco ceduo, cl. 2, superficie di mq 10.570, RD: 2,73.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.12.- Foglio 7 mappale 417, qualità:semitativo, classe 3, superficie di mq 3.790, RD: 7,83.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.13.- Foglio 7 mappale 418, diviso in porzioni,

qualità: bosco ceduo, classe 1, superficie di mq 3.240, RD: 9,60.

qualità: uliveto, classe 1, superficie di mq 200, RD: 0,77.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.14.- Foglio 7 mappale 419, qualità: pascolo, classe 2, superficie di mq 1.870, RD: 1,35.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.15.- Foglio 7 mappale 428, qualità:bosco ceduo, cl. 1, superficie di mq 11.820, RD: 4,88.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.16.- Foglio 7 mappale 640, qualità: pascolo, classe 2, superficie di mq 3.940, RD: 2,85.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.17.- Foglio 7 mappale 641, qualità: pascolo, classe 2, superficie di mq 440, RD: 0,32.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.18.- Foglio 7 mappale 654, qualità: pascolo, classe 2, superficie di mq 510, RD: 0,37.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.19.- Foglio 7 mappale 707, qualità: pascolo, classe 2, superficie di mq 1.670, RD: 1,21.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.20.- Foglio 7 mappale 712, qualità: uliveto, classe 2, superficie di mq 1.400, RD: 3,62.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.21.- Foglio 7 mappale 713, qualità: uliveto, classe 2, superficie di mq 3.190, RD: 8,24.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.22.- Foglio 7 mappale 727, qualità: uliveto, classe 2, superficie di mq 2.350, RD: 6,07.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.23.- Foglio 7 mappale 774, qualità: pascolo, classe 2, superficie di mq 1.970, RD: 1,42.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.24.- Foglio 8 mappale 731, qualità: frutteto, classe U, superficie di mq 1.130, RD: 43,54.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/3;

C.25.- Foglio 8 mappale 737, qualità: sem irr arb, classe 1, superficie di mq 580, RD: 7,67.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 1/3;

C.26.- Foglio 7 mappale 1031, categoria F/2, unità collabente di mq 220, priva di rendita e dati censuari.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

C.27.- Foglio 7 mappale 1032, categoria F/2, unità collabente di mq 86, priva di rendita e dati censuari.

Intestato a [REDACTED]

proprietario per 12/42;

- DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

A)- L'appartamento, sito al piano 7°, costituito da cinque vani oltre accessori, risulta della superficie catastale lorda di mq 178 circa, oltre la terrazza di mq 26 circa per una superficie lorda catastale ragguagliata di mq 187, con un'altezza utile interna dei vani principali di ml 3,28. L'appartamento risulta inserito in fabbricato condominiale, formato da 11 piani,

prospiciente Via Chiodo e giardini pubblici, ma con l'ingresso da Via Bartolomeo Fazio n°32, al quart'ultimo piano, da cui si gode una ottima vista mare panoramica sulla golfo della Spezia.

L'immobile risulta con struttura portante in muratura e tamponatura in muratura rivestita da intonaco di cemento, e la copertura risulta a capanna, con tegole in laterizio.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e idrico compreso l'impianto di riscaldamento.

Le finiture risultano buone, e l'appartamento appare in ottimo stato di uso e manutenzione.

- RISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE RISULTANZE CATASTALI:

L'immobile risulta rispondente.

- RISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE RISULTANZE URBANISTICHE:

da verificare

- DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Il perito, al fine di calcolare il valore dei beni immobili in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato al metroquadrato di superficie lorda ottenuto per comparazione con fabbricati, terreni e immobili simili siti nella zona.

Per adempiere allo scopo, oltre ad aver effettuato indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari del Comune di La Spezia e Val di Magra, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale di La Spezia e del Comune di Luni e l'Agenzia del Territorio della Spezia, si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di La Spezia e Luni, 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.

Per i terreni si è proceduto alla stima prendendo i Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia del territorio, Regione Agraria n°4.

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.

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,

per l'appartamento:

- della vetustà dell' immobile.
- dallo stato di conservazione e manutenzione.
- della posizione in quartiere centrale, La Spezia.
- della esposizione e orientamento.
- della notevole vista mare panoramica.
- della regolare rispondenza alle risultanze catastali e della presunta rispondenza urbanistica.
- della dotazione di impianti e qualità stessa.
- dello stato di appartamento in fabbricato condominiale di pregio, dotato di ascensore.
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura.
- della dotazione delle principali infrastrutture.
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

Per i terreni:

- della particolare posizione del terreno;
- della forma del terreno;
- dello stato di mantenimento;
- dell'accessibilità al terreno;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona;
- della stima di una sola quota e non del totale della proprietà, riduzione del 20% sul valore;
- della destinazione urbanistica in zona agricola-collinare ed per alcuni in fascia di rispetto stradale, area di parcheggio pubblico (non ancora espropriato);

Lo scrivente, ai fini di una stima più puntuale, ha ulteriormente provveduto a verificare se l'appartamento in oggetto può avere caratteristiche di lusso, in riferimento al Decreto del 2 agosto 1969 - Min. Lavori Pubblici inerente "Caratteristiche delle abitazioni di lusso", riscontrando che lo stesso appartamento, non soddisfa i requisiti ovvero le caratteristiche del predetto decreto ministeriale, pertanto dichiara che l'appartamento descritto al precedente punto A), non ha caratteristiche di lusso.

A conclusione dell'indagine svolta, lo scrivente ritiene che il valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima sia pari a €. 3.000,00 (tremila euro) al metroquadrato di superficie lorda catastale, gli accessori risultano ragguagliati alla superficie lorda commerciale, e quindi:

A)- appartamento, Totale superficie commerciale lorda, ragguagliata = mq 187,00

$$\text{mq } 187,00 \times \text{€ } 3.000/\text{mq} = \text{€ } 561.000,00 \times 1/6 \times (-20\%) = \text{€ } \mathbf{74.800,00}$$

B)- compendio immobiliare formato da terreni non edificabili, siti in La Spezia e censiti in Catasto Terreni di La Spezia e precisamente:

B.1.- Foglio 1 mappale 21, superficie di mq 7.620 x € 0,59/mq = € 4.495,80 x 2/12 = € 749,30

B.2.- Foglio 10 mappale 472, superficie di mq 120 x € 0,59/mq = € 70,80 x 2/12 = € 11,80

B.3.- Foglio 10 mappale 502, superficie mq 4.310 x € 0,59/mq = € 2.542,90 x 2/12 = € 423,82

B.4.- Foglio 10 mappale 597, superficie di mq 640 x € 0,59/mq = € 377,60 x 2/12 = € 62,93

B.5.- Foglio 12 mappale 291, superficie di mq 14.300 x € 3,20/mq = € 45.760 x 1/12 = € 3.813,33

B.6.- Foglio 12 mappale 292, superficie di mq 22 x € 3,80/mq = € 83,60 x 1/3 = € 27,87

B.7.- Foglio 13 mappale 453, superficie di mq 170 x € 3,20/mq = € 544 x 2/12 = € 90,67

B.8.- Foglio 13 mappale 519, superficie di mq 570 x € 3,20/mq = € 1824 x 2/12 = € 304,00

B.9.- Foglio 15 mappale 175, superficie di mq 880 x € 3,20/mq = € 2816 x 1/3 = € 938,67

B.10.- Foglio 15 mappale 176, superficie di mq 600 x € 0,20/mq = € 120 x 1/3 = € 40,00

B.11.- Foglio 12 mappale 2224, superf. mq 29139 x € 4,00/mq = € 116.556 x 1/12 = € 9.713,00

B.12.- Foglio 12 mappale 2225, superficie di mq 5 x € 4,00/mq = € 20 x 1/12 = € 1,67

B.13.- Foglio 12 mappale 2261, superficie di mq 167 x € 4,00/mq = € 668 x 1/12 = € 55,67

B.14.- Foglio 12 mappale 2262, superficie di mq 26 x € 4,00/mq = € 104 x 1/12 = € 8,67

B.15.- Foglio 12 mapp. 2312, superficie mq 33416 x € 0,59/mq = € 19.715,44 x 1/12 = € 1.642,95

B.16.- Foglio 12 mappale 2313, superficie di mq 1.506 x € 0,59/mq = € 888,54 x 1/12 = € 74,05

B.17.- Foglio 12 mappale 2314, superficie di mq 848 x € 0,59/mq = € 500,32 x 1/12 = € 41,69

B.18.- Foglio 12 mappale 2315, superficie di mq 467 x € 0,59/mq = € 275,53 x 1/12 = € 22,96

B.19.- Foglio 12 mappale 2316, superficie di mq 623 x € 0,59/mq = € 367,57 x 1/12 = € 30,63

B.20.- Foglio 12 mappale 2317, superficie di mq 724 x € 0,59/mq = € 427,16 x 1/12 = € 35,60

€ 18.089,28

Riduzione per vendita di una quota - 20%, - € 3.617,86

Totale.... € 14.471,42

C)- compendio immobiliare formato da terreni non edificabili ed aree urbane e collabenti, siti in LUNI (SP) e censiti in Catasto Terreni di Luni e precisamente:

C.1.- Foglio 3 mappale 198, superficie mq 2.830 x € 0,59/mq = € 1.669,7 x 12/42 = € 477,06

C.2.- Foglio 5 mappale 208, superficie di mq 1.800 x € 0,59/mq = € 1.062 x 12/42 = € 303,43

C.3.- Foglio 5 mappale 209, superficie mq 18.630 x € 0,59/mq = € 10.991,7 x 12/42 = € 3.140,49

C.4.- Foglio 5 mappale 348, superficie mq 2.250 x € 0,59/mq = € 1.327,5 x 12/42 = € 379,29

C.5.- Foglio 7 mappale 253, superficie di mq 550 x € 3,80/mq = € 2.090 x 12/42 = € 597,14

C.6.- Foglio 7 mappale 341, superficie di mq 680 x € 3,80/mq = € 2584 x 1/3 = € 861,33

C.7.- Foglio 7 mappale 358, superficie mq 4.630 x € 0,59/mq = € 2.731,7 x 12/42 = € 780,49
C.8.-Foglio 7 mappale 379, superficie mq 14.420 x € 0,59/mq=€ 8.507,8 x 12/42= € 2.430,80
C.9.- Foglio 7 mappale 381, superficie di mq 470 x € 0,59/mq = € 277,3 x 12/42 = € 79,23
C.10.-Foglio 7 mappale 383, superficie mq 8.220 x € 0,59/mq=€ 4.849,8 x 12/42= € 1.385,66
C.11.-Foglio 7 mappale 416, superficie mq 10.570 x € 0,59/mq=€ 6.236,3 x 12/42 € 1.781,80
C.12.-Foglio 7 mappale 417, superficie mq 3.790 x€ 3,80/mq =€ 14.402 x 12/42 = € 4.114,86
C.13.- Foglio 7 mappale 418, diviso in porzioni,
superficie di mq 3.240 x € 0,59/mq = € 1.911,60 x 12/42 = € 546,17
superficie di mq 200 x € 3,80/mq = € 760 x 12/42 = € 217,14
C.14.- Foglio 7 mappale 419, superficie mq 1.870 x € 0,25/mq = € 467,50 x 12/42 = € 133,57
C.15.-Foglio 7 mappale 428, superficie mq 11.820 x€ 0,59/mq=€ 6.973,8 x 12/42=€ 1.992,51
C.16.- Foglio 7 mappale 640, superficie di mq 3.940 x € 0,25/mq = € 985 x 12/42 = € 281,43
C.17.- Foglio 7 mappale 641, superficie di mq 440 x € 0,25/mq = € 110 x 12/42 = € 31,43
C.18.- Foglio 7 mappale 654, superficie di mq 510 x € 0,25/mq = € 127,5 x 12/42 = € 36,43
C.19.-Foglio 7 mappale 707, superficie di mq 1.670 x € 0,25/mq = € 417,5 x 12/42 = € 119,29
C.20.-Foglio 7 mappale 712, superficie mq 1.400 x € 3,80/mq = € 53,20 x 12/42 = € 1.520,00
C.21.-Foglio 7 mappale 713, superficie mq 3.190 x € 3,80/mq= € 12.122 x 12/42= € 3.463,43
C.22.- Foglio 7 mappale 727, superficie mq 2.350 x € 3,80/mq= € 8.930 x 12/42 = € 2.551,43
C.23.- Foglio 7 mappale 774, superficie mq 1.970 x € 0,25/mq = € 492,5 x 12/42 = € 140,71
C.24.- Foglio 8 mappale 731, superficie mq 1.130 x € 7,30/mq = € 8.249 x 1/3 = € 2.749,67
C.25.- Foglio 8 mappale 737, superficie di mq 580 x € 6,40/mq = € 3.712 x 1/3 = € 1.237,33
C.26.- Foglio 7 mappale 1031, unità collabente mq 220 (a corpo) = € 100 x 12/42 = € 28,57
C.27.- Foglio 7 mappale 1032, unità collabente di mq 86 (a corpo) =€ 50 x 12/42 = € 14,29
€ 31.394,98

Riduzione per vendita di una quota - 20%, - € 6.279,00

A)- ... € 74.800,00+

B)- ...€ 14.471,42+

C)-€ 25.115,98 =

totale € 114.387,40.-----

VALORE TOTALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA: € 115.000,00

(centoquindicimila euro) - arrotondato-

Ponzano Magra lì 10.03.2025

Il tecnico
(Geom. Fabio Galletto)