



TRIBUNALE ORDINARIO LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Sebastiano Zerbone

CUSTODE:

Avv. Cristina Cuscela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 15/06/2026

TECNICO INCARICATO:

LORENZO MORONI

CF:MRNLNZ74E29E463I
con studio in LA SPEZIA (SP) Via XXII Marzo 38
telefono: 347 0181076
email: ing.lorenzo.moroni@gmail.com
PEC: Moroni.lorenzo@ingpec.eu



PREMESSA

Trattasi di revisione della stima datata 21.7.2025 a seguito degli ulteriori accertamenti presso i competenti uffici tecnici del Comune della Spezia.



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed intera proprietà di civile abitazione sita in Comune della Spezia avente accesso condominiale dal civico numero 35 di via Torino.

Composta da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio e bagno, sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 64**.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 30 mappale 173 subalterno 19, categoria A/3, classe 3, vani 4, piano 2, rendita: € 433,82.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario dell'intero;

Coerenze: dai lati aria sull'area urbana di cui al mappale 172 e su via Torino, il vano scala condominiale, il subalterno 20, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.500,00
Data della valutazione:	15/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento di cui al Corpo A, di esclusiva proprietà dell'esecutato e, come tale, pignorato per l'intero, risulta **occupato da terzi in forza di contratto di locazione siglato in data 21.4.2016 e registrato lo stesso giorno al n. 2834/3T.**

Trattasi di contratto 4+4, rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta (da darsi con 6 mesi di anticipo rispetto alla scadenza contrattuale), con decorrenza dal 1.5.2016, canone di locazione di Euro 500,00 mensili e prossima scadenza in data 30.4.2028.

In merito si dà altresì atto che avendo data certa ante pignoramento il contratto è da intendersi **opponibile alla procedura.**



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (**attiva**) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , a firma di Notaio Infantino Rocco Paolo del 26.6.2012 rep. 38096/15700, iscritta a La Spezia in data 27.6.2012 ai nn. RG 4648 RP 562.

Importo ipoteca: € 79.500,00

Importo capitale: € 53.000,00

Ipoteca volontaria (**attiva**) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo del 18.6.2015 rep. 115103/23162, iscritta a La Spezia in data 7.7.2015 ai nn. RG 4882 RP 688.

Importo ipoteca: € 93.000,00

Importo capitale: € 62.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2025 n. 3767 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto a La Spezia in data 13.2.2025 ai nn. RG 1000 RP 769.

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:	€. 616,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.050,56
Millesimi condominiali:	66,000

Ulteriori avvertenze:

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dai D.Lgs. 311/2006 e 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 ed ai sensi della Legge Regione Liguria 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012, dalla L.R. n. 32/2016 e dal regolamento regionale n. 1 del 21 febbraio 2018, l'immobile necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

L'unità immobiliare pignorata, ad oggi, non è provvista della relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE), prevista dalle norme vigenti in materia, in quanto risulta costruita e compravenduta in epoca



precedente alla loro entrata in vigore.

Censi, livelli od usi civici:

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, di cui peraltro non risulta evidenza dallo stato delle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** nato a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** pieno proprietario dell'intero

dal 9.7.2008 all'attualità, in forza di titoli successori in morte di *** DATO OSCURATO *** nata a Venezia (VE) il *** DATO OSCURATO *** e precisamente:

Atto di acquisto di legato del 24.6.2009 rep. 64806 racc. 17376, sottoscritto dal fratello del soggetto esecutato, Sig. *** DATO OSCURATO *** a firma del Notaio Calabrese De Feo Francesco in La Spezia (SP), ivi regolarmente registrato il 26.6.2009 al n. 475 serie 1T e trascritto il 30.6.2009 ai nn. RG 5373 RP 3853;

Dichiarazione di successione registrata a La Spezia (SP) l'8.7.2009 ai nn. 53/1129 e regolarmente trascritta il 15.9.2009 ai nn. RG 7472 RP 5337.

Trattasi della successione testamentaria di *** DATO OSCURATO *** deceduta il *** DATO OSCURATO *** con la quale è stata devoluta al figlio, Sig. *** DATO OSCURATO *** l'intera e piena proprietà in capo al *de cuius* dell'appartamento di cui al corpo A del presente lotto di vendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** nata a Venezia (VE) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** piena proprietaria dell'intero;

dal 30.6.2006 al 9.7.2008, in forza di titoli successori in morte di *** DATO OSCURATO *** nata a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** giusta denuncia di successione registrata a La Spezia (SP) il 14.11.2007 al n. 41 Vol. 1098 ed ivi regolarmente trascritta il 30.11.2007 ai nn. RG 11024 RP 7218.

Trattasi della successione di *** DATO OSCURATO *** deceduta il *** DATO OSCURATO *** con la quale è stata devoluta la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in capo al *de cuius* dell'appartamento di cui al corpo A del presente lotto di vendita alla sorella, Sig.ra *** DATO OSCURATO *** già proprietaria dell'altro $\frac{1}{2}$.

Si riferisce che in data 27.6.2012 ai nn. RG 4647 RP 3588 risulta essere stata trascritta accettazione tacita di eredità in favore della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per atto a firma del Notaio Infantino Paolo Rocco del 26.6.2012 rep. 38096 racc. 15700.

*** DATO OSCURATO *** nata a Venezia (VE) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** piena proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$;

*** DATO OSCURATO *** nata a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** piena proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$;

da ante ventennio fino al 30.6.2006 in forza di titoli successori in morte di *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** e deceduto il *** DATO OSCURATO *** giusta denuncia di successione registrata il 20.1.64 al n. 33 vol. 369, trascritta a La Spezia (SP) in data 29.4.1964 ai nn. RG 2821 RP 27.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari



dell'appartamento in questione, non risulta reperibile presso i competenti uffici tecnici comunali alcuna pratica edilizia relativa all'immobile pignorato o alle parti comuni del fabbricato in cui è ricompreso o alla costruzione dello stesso, né risulta reperibile alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità ad eccezione della pratica presentata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 e della correlata pratica presentata nello stesso giorno per l'attiguo appartamento di cui al subalterno 20 ai sensi dell'art. 48 della medesima legge 47/85 per conto delle Sig.re *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***; piene proprietarie per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, di entrambi i suddetti appartamenti.

Si precisa che lo stabile in cui è ricompresa l'abitazione pignorata è stato edificato in epoca prebellica e che la distruzione degli archivi comunali a seguito dei successivi eventi bellici rende impossibile recuperare e visionare eventuali preesistenti titoli edilizi, inerenti alla costruzione del fabbricato o al subalterno pignorato.

P.E. n. 6054/87 (ex art. 26 L. 47/85): trattasi di pratica presentata ai sensi dell'art. 26 L. n. 47/85 per creare una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento allora censito come subalterno 11, corrispondente oggi al subalterno 19, e precisamente per:

- demolizione di tramezza del locale bagno e ricostruzione della stessa spostata di circa 50 cm verso il locale cucina;
- realizzazione di una tramezza e formazione di un piccolo locale adibito a ripostiglio di ml 070 x 1,60.

P.E. n. 6054/87 (ex art. 48 L. 47/85): trattasi di pratica presentata ai sensi dell'art. 28 L. n. 47/85 per regolarizzare le opere eseguite all'interno dell'appartamento allora censito come subalterno 12, corrispondente oggi al subalterno 20, e precisamente per:

- ampliamento del locale bagno, con nuove dimensioni di ml. 1.75 x 1,15;
- accorpamento di un locale camera comunicante con l'unità immobiliare confinante, oggi corrispondente al subalterno 19, e realizzazione di apertura di accesso a tale locale.

Si precisa al riguardo:

- che sebbene dotate dello stesso numero e presentate lo stesso giorno, e specificatamente il 27.5.1987, per conto delle Sig.re *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***; proprietarie per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, di entrambi gli appartamenti di cui ai subalterni 11 e 12, trattasi di due distinte pratiche edilizie; la prima presentata per opere interne ancora da realizzarsi nell'immobile attualmente censito come subalterno 19 (già 11) e ricompreso nel presente lotto di vendita, la seconda presentata per regolarizzare uno stato di fatto non preventivamente assentito dell'appartamento attiguo attualmente censito con il numero di subalterno 20 (già 12) e ricompreso nel lotto di vendita numero 2;
- che la seconda pratica, presentata ai sensi del suddetto art. 48 della L. n. 47/85 per l'attuale subalterno 20, di fatto riguarda anche l'appartamento confinante, oggi censito con il numero di subalterno 19, in quanto la pratica in esame regolarizza tra le altre cose l'accorpamento nell'attuale subalterno 20 di un locale originariamente ricompreso nell'attuale subalterno 19 (all'epoca subalterno 11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia in zona classificata "*Ambiti di conservazione in area urbanizzata*", di cui all'art. 12 delle relative Norme di Conformità e Congruenza. Tale ambito comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari ed i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria. In tali ambiti sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso comuni:

- U1/1 - abitazioni residenziali
- U1/2 - residence e abitazioni collettive
- U2/3 - terziario di tipo diffusivo (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato)
- U2/4a - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi)
- U2/5 - attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative



- U5/1 - piccole e medie strutture alberghiere, locande, agriturismo, ecc. (fino a 120 posti letto)

Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, sono privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale.

In particolare l'immobile in oggetto ricade nel sotto ambito di conservazione denominato "*Città ortogonale ottocentesca*". In tale sotto ambito, oltre alle destinazioni comuni, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- U2/1a - esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 100 mq
- U2/1c - esercizi di vicinato non alimentari fino a 600 mq
- U2/2a - pubblici esercizi e locali per il tempo libero fino a 600 mq
- U2/2b - pubblici esercizi e locali per il tempo libero maggiori di 600 mq
- U2/6c - media struttura di vendita non alimentari fino a 1500 mq
- U2/7 - sportelli bancari
- U2/8a - commercio all'ingrosso fino a 1500 mq
- U2/8b - commercio all'ingrosso maggiore di 1500 mq
- U2/9 - attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- U5/2 - grandi strutture alberghiere (con più di 120 posti letto)

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme di conformità e congruenza.

Si riferisce altresì che l'immobile:

- ricade in ambito TU (Tessuti Urbani) del livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate. In particolare trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica;
- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune della Spezia ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è compreso nel bacino idrografico del Canale Lagora e ricade nella fascia di rispetto del reticolo idrografico del vigente Piano di Bacino regionale Ambito 20 - Golfo della Spezia, definita dall'art. 8 delle relative norme di attuazione.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di Bacino regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Premesso che lo stabile in cui è ricompresa l'abitazione pignorata attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 30 del Comune della Spezia con il mappale 173 subalterno 19 è stato edificato in epoca prebellica e che la distruzione degli archivi comunali a seguito dei successivi eventi bellici rende impossibile recuperare e visionare eventuali preesistenti titoli edilizi inerenti alla costruzione del fabbricato o al subalterno pignorato, si riferisce che con le informazioni disponibili è stato possibile reperibile presso i competenti uffici tecnici comunali la pratica edilizia relativa all'unità immobiliare in questione n. 6054/87, presentata in data 27.5.1987 ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/85 per conto della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** e della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per opere da realizzarsi, finalizzate a creare una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento allora censito come subalterno 11. Dall'esame della tavola allegata alla suddetta pratica edilizia emerge una sostanziale corrispondenza con l'attuale planimetria catastale presentata in data 22.5.1992 al prot. n. 1717 e con l'attuale consistenza complessiva dell'immobile. Tuttavia la suddetta tavola non raffigura con precisione lo stato dei luoghi



rilevato dallo scrivente al momento del sopralluogo, a causa di difformità di modesta entità rilevate nelle bucatore esterne e del terrazzo, che si ritengono dovute a meri errori materiali di rappresentazione, oltre che a causa di ulteriori difformità interne dovute all'effettiva posizione di alcune tramezze rispetto alla situazione rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica e pertanto riguardanti la reale distribuzione degli spazi interni della civile abitazione pignorata di cui al subalterno 19. Si segnala in particolare, tra le altre cose, la realizzazione di un ripostiglio più ampio di quanto previsto dagli elaborati progettuali. Trattasi a parere dello scrivente di difformità in parte dovute a meri errori materiali di rappresentazione, in parte rientranti anche nella casistica delle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi realizzati entro il 24.5.2024 ed in parte riconducibili ad un intervento in variante illecitamente realizzato in assenza di titolo (ampliamento del ripostiglio).

Dall'esame poi delle variazioni catastali susseguitesi negli anni a partire dall'impianto risulta che l'unità immobiliare in oggetto, attualmente censita al N.C.E.U. con il numero di subalterno 19, come abitazione di tipo economico (categoria A/3) con una consistenza di 4 vani, è derivata insieme all'adiacente subalterno 20 dai preesistenti subalterni 11 e 12, di 5 vani ciascuno ed oggi entrambi soppressi, con variazione del 22.5.1992 in atti dall'1.7.1999, presentata per frazionamento e fusione (n. 1717.1/1992). In particolare, dall'esame delle visure storiche catastali reperite dallo scrivente e dal raffronto delle planimetrie degli appartamenti di cui al subalterno 19 e all'adiacente subalterno 20, a tutt'oggi in atti, presentate contestualmente alla suddetta variazione del 22.5.1992, con le vetuste ed oggi sopresse planimetrie di cui alle schede n. 1954452 e n. 12316233 relative rispettivamente ai subalterni 11 e 12, emerge che la variazione catastale del 1992 è stata presentata con l'intento di regolarizzare sotto il profilo catastale appunto un ampliamento del subalterno 12 (che ha così assunto l'attuale numero di subalterno 20), ottenuto annettendo un vano dell'adiacente subalterno 11 (che è venuto così ad assumere l'attuale numero di subalterno 19). Dall'esame delle sopra menzionate planimetrie si evince altresì che per realizzare detto accorpamento di un vano nell'attuale subalterno 20 (già 12) dall'attiguo subalterno 19 (già 11) è stato necessario aprire un vano porta nella parete che originariamente separava il subalterno 11 dal subalterno 12 e realizzare il tamponamento di un vano porta in una parete che originariamente era interna al subalterno 11 e che oggi viene a costituire la parete divisoria dei due appartamenti.

Come già anticipato nel precedente paragrafo 7.1, per regolarizzare detto ampliamento del subalterno 12 (oggi corrispondente al subalterno 20, incluso nel lotto di vendita n. 2 del presente elaborato) a scapito dell'adiacente subalterno 11 (oggi corrispondente al subalterno 19, incluso nel presente lotto di vendita) oltre che l'ampliamento del bagno del medesimo subalterno 12, risulta essere stata presentata ai sensi dell'art. 48 L. n. 47/85 la pratica edilizia n. 6054/87. Al riguardo si precisa che negli elaborati allegati alla pratica in questione è raffigurato il solo subalterno 12 (oggi corrispondente al subalterno 20) con l'annessione del vano confinante e l'apertura del vano porta nella parete che originariamente lo separava dal subalterno 11 (oggi corrispondente al subalterno 19). Non risulta invece raffigurato in alcuna tavola il tamponamento del vano porta nella parete che originariamente era interna al subalterno 11 e che oggi viene a costituire la parete divisoria dei due appartamenti attigui. Il tamponamento del suddetto vano porta, rappresentato nella vetusta planimetria di cui alla scheda n. 1954452, si configura pertanto quale illecito edilizio non ancora regolarizzato.

Per quanto sopra detto, le accertate irregolarità del subalterno pignorato di cui al subalterno 19 consistenti nell'ampliamento del ripostiglio e nel tamponamento del sopra menzionato vano porta, sotto il profilo edilizio, consistono in interventi interni non comportanti variazione di superficie e/o volume dell'unità immobiliare considerata, né della destinazione d'uso, riconducibili ad opere:

- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che non rilevano ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica, non recando pregiudizio alla statica dell'immobile;
- che per quanto attiene all'ampliamento del ripostiglio sono state presumibilmente realizzate dopo il 27.5.1987, anno di presentazione della pratica n. 6054, in difformità da detto titolo ma prima dell'1.1.2005;
- che per quanto attiene al tamponamento del vano porta sono state presumibilmente realizzate in assenza di titolo abilitativo prima del 27.5.1987, anno di presentazione della pratica n. 6054, nei cui elaborati grafici l'immobile in questione era già correttamente raffigurato nella sua attuale consistenza complessiva (4 vani);
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al subalterno 19, sia sanabile:



- ai sensi dell'art. 22 comma 3 della legge regionale n. 16 del 6 giugno 2008 e successive modificazioni ed integrazioni mediante presentazione di una comunicazione al Comune della Spezia, corredata della documentazione elencata nello stesso comma 3 dell'art. 22 (relazione descrittiva delle opere, dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, elaborati grafici esplicativi delle opere, sottoscritte da tecnico abilitato, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori, ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di pagamento), previo versamento di una somma pari a € 172,15;
- senza preliminare acquisizione del nulla osta da parte della proprietà dell'altro subalterno pignorato, stante l'esistenza delle due precedenti pratiche edilizie n. 6054/87 presentate contestualmente, in data 27.5.1987, ai sensi dell'art. 26 e dell'art. 48 della L. n. 47/85 per conto della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** e della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , piene proprietarie per la quota di ½ ciascuna, di entrambi gli appartamenti, e fatta comunque salva diversa indicazione dei competenti uffici tecnici comunali al momento dell'istruttoria della pratica.

AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito, non è stato possibile reperibile alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'appartamento pignorato o all'intero stabile in cui l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa. Tuttavia considerato che l'unità immobiliare in questione è stata successivamente oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria che ne ha variato l'originaria consistenza e che ad aggiudicazione avvenuta necessiterà quantomeno di importanti interventi di rinnovamento/adeguamento degli impianti in essere, si ritiene di dover considerare il periziando immobile attualmente sprovvisto di agibilità. L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. previo ottenimento di tutte le necessarie attestazioni/asseverazioni /dichiarazioni rilasciate da tecnici abilitati, comprese le dichiarazioni di rispondenza degli impianti (vedasi al riguardo il successivo paragrafo 8.4).

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva delle somme da versare al Comune, e degli onorari del tecnico professionista incaricato della presentazione della comunicazione di cui all'art. 22 comma 3 della legge regionale n. 16/2008 e della SCA, possa attestarsi sulla somma di € 1.200,00.

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

Costi di regolarizzazione: € **1.200,00**.

Criticità: **media**

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Come già riferito, l'unità immobiliare in oggetto è attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 30 del comune della Spezia con il mappale 173 e subalterno 19, come abitazione di tipo economico (categoria A/3) con una consistenza di 4 vani, e risulta derivata dai subalterni 11 e 12, oggi entrambi soppressi, con variazione del 22.5.1992 in atti dall'1.7.1999, presentata per frazionamento e fusione (n. 1717.1/1992). Trattasi di pratica con cui sono stati soppressi gli originari subalterni 11 e 12 di 5 vani ciascuno per costituire due nuovi subalterni, 19 e 20, a seguito dell'ampliamento del subalterno 12 (attualmente ricompreso nella maggior consistenza del subalterno 20) ottenuto annettendo un vano dell'adiacente subalterno 11 (oggi parzialmente ricompreso nella minor consistenza del subalterno 19).

Si dà atto che **la planimetria del subalterno 19, in atti, presentata in data 22.5.1992 corrisponde allo stato di fatto dell'immobile nella sua attuale consistenza complessiva (4 vani) a meno di qualche imprecisione di rappresentazione** che andrà comunque eliminata mediante presentazione di ulteriore pratica DOCFA.

Ciò premesso, lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna regolarizzazione sotto il profilo



catastale del subalterno 19, lasciando all'aggiudicatario del lotto l'onere di provvedervi in funzione anche degli interventi che riterrà opportuno realizzare per soddisfare le proprie peculiari esigenze. Si valuta che l'onere della parcella del professionista incaricato dei dovuti aggiornamenti catastali mediante presentazione di debita pratica DOCFA possa attestarsi sulla somma di € 600,00 (comprehensive di spese).

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

Costi di regolarizzazione: **€ 600,00.**

Criticità: **bassa**

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

8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

8.4.1. Conformità Tecnico-Implantistica

L'appartamento pignorato è dotato di impianto citofonico ed elettrico sottotraccia oltre che di impianto termico (sottotraccia) autonomo con elementi radianti in alluminio pressofuso di relativamente recente costruzione e con caldaia a metano in cucina, non funzionante. Si rappresenta che l'acqua calda sanitaria è attualmente prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato anch'esso in cucina in prossimità della sopramenzionata caldaia.

In merito alla conformità tecnico-implantistica si riferisce che non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, rilasciati dalle ditte installatrici degli impianti stessi. Con le informazioni disponibili non è dunque possibile attestare la conformità degli impianti alle norme vigenti in materia, che dovrà essere verificata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia; ditte alle quali dovrà essere demandata dall'aggiudicatario del lotto anche la redazione delle necessarie dichiarazioni di corrispondenza. A seguito del rapido sopralluogo effettuato dallo scrivente si presume tuttavia che i suddetti impianti possano richiedere interventi rilevanti per la loro messa in efficienza e per i necessari adeguamenti alle normative cogenti in materia.

Criticità: **alta**

BENI IN LA SPEZIA VIA TORINO N. 35

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di civile abitazione sita in Comune della Spezia avente accesso condominiale dal civico numero 35 di via Torino.

Composta da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio e bagno, sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 64**.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 30 mappale 173 subalterno 19, categoria A/3, classe 3, vani 4, piano 2, rendita: € 433,82.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario dell'intero;

Coerenze: dai lati aria sull'area urbana di cui al mappale 172 e su via Torino, il vano scala condominiale, il subalterno 20, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel centro storico della Spezia con parcheggi pubblici a pagamento ed è vicino a qualsiasi genere di servizio. A pochi passi sorge anche la principale stazione ferroviaria della città da cui è possibile raggiungere in comodità, via treno, le vicine Cinque Terre ed altre importanti località turistico-balneari della provincia, quali Levante, Bonassola e Deiva Marina.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio signorile nel quale l'unità è inserita è costituito da una stabile in muratura portante, costruito in aderenza all'attiguo edificio di cui al mappale 175, tinteggiato al civile, di cinque piani in elevazione oltre al piano terreno (semiinterrato), con accesso da Via Torino in Comune della Spezia, in zona centrale, di cui si è già data dettagliata descrizione. Il fabbricato, costruito in epoca prebellica, versa in modeste condizioni conservative nelle parti comuni ed è dotato di copertura per gran parte a falde ed in parte con terrazza a tasca, oltre che di rifiniture esterne signorili seppur vetuste e da mantenere, quali facciata a bugnato prevalentemente ai piani inferiori, decori, coronamenti in rilievo sulle finestre, profili sotto davanzali, mensole finemente scolpite a sostegno di terrazzi e cornicioni ed ancora cornici marcapiano.

L'abitazione pignorata ricompresa nello stabile di cui al subalterno 19 ha accesso esterno dal civico numero 35 della suddetta Via Torino attraverso un elegante e possente portone in legno a due ante battenti con sommità arrotondata, che introduce all'androne ed al vano scala condominiali in cui si sviluppano le rampe di scale parallele, con pedate ed alzate in marmo, che conducono dal piano terreno ai piani superiori dell'edificio, privo di ascensore. Salendo le citate scale si giunge al pianerottolo del piano secondo con pavimentazione in graniglia di cemento, sul cui lato destro si apre un portone in legno a due ante battenti che dà accesso alla civile abitazione oggetto del presente lotto di vendita.

Intorno all'ingresso con pavimentazione in ceramica di tipo piuttosto economico, che si apre dietro al suddetto portone di ingresso, si sviluppano:

- uno stretto bagno rifinito da piastrelle ceramiche a pavimento e a parziale rivestimento delle pareti, dotato di lavabo, WC, bidè, cabina doccia e finestrino da cui questo ambiente prende luce ed aria;
- un locale cucina, dotato di finestra con davanzale in marmo, rifinito con pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica;
- un piccolo ripostiglio cieco;
- un vano dotato di pavimentazione in ceramica e di portafinestra a due ante battenti che dà accesso al piccolo terrazzo in aggetto su Via Torino, con ringhiera in ferro in stile liberty.

Quest'ultimo vano risulta in comunicazione diretta con un secondo vano, dotato anch'esso di finestra a due ante battenti, davanzale in marmo e pavimentazione in ceramica.

Si rappresenta infine che i serramenti esterni (finestre con scuri) così come le persiane alla genovese di protezione ai tali serramenti sono in legno e versano in scadenti condizioni di conservazione. I serramenti interni (porte) sono in legno e vetro. In generale tutte le finiture risultano di tipo piuttosto economico. Per quanto attiene invece agli impianti si rimanda a quanto già illustrato nel precedente paragrafo 8.4.1. Concludendo, si ritiene che l'unità abitativa possa richiedere importanti interventi per rinnovare impianti e serramenti esterni oltre che le finiture interne e le parti comuni dello stabile.

CLASSE ENERGETICA: *non disponibile*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



Descrizione	Consistenza (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Vani principali ed accessori diretti	63,11	x	100 %	=	63,11
Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo)	2,98	x	30 %	=	0,89
Totale	66,09				64,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *misto*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

La stima dell'immobile in oggetto è stata espressa facendo riferimento sia a metodi comparativi basati sui valori medi ai quali, ad oggi, vengono compravenduti immobili con caratteristiche simili, sia al metodo della capitalizzazione dei redditi, come di seguito esplicitato.

Metodo comparativo

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'abitazione in oggetto, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Riepilogando la descrizione sopra fornita, l'abitazione, di tipo economico, è situata al piano secondo e sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 66 mq. È ubicata in zona centrale prevalentemente residenziale, è dotata di finiture economiche e versa in modeste condizioni conservative, soprattutto per ciò che riguarda le parti comuni dello stabile, che richiederebbero importanti interventi di manutenzione.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui ai sub. 19, pari a circa mq 64 e stimando il valore medio a mq di superficie commerciale pari ad € 1.500,00 si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 96.000,00

Metodo della capitalizzazione dei redditi

Tenuto conto:

- che il canone annuo di affitto suddiviso in dodici rate uguali anticipate, previsto dal vigente contratto di locazione, pari ad € 500,00, sembra essere congruo;
- che il conseguente reddito annuo lordo dell'immobile è stimato in € 6.000,00;
- che il saggio di capitalizzazione lordo, ricavato analizzando i prezzi di mercato e i canoni di locazione di beni simili al bene da stimare, ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, è valutato pari al 5,5%;

il valore dell'immobile stimato con il metodo della capitalizzazione del reddito risulta essere pari ad:

€ 109.091,00.

Si precisa che nel calcolo del reddito lordo non si è tenuto conto di rivalutazioni del canone di affitto basate sulle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, accertate dall'ISTAT, in quanto non previste dal contratto in essere.

Conclusioni

Considerando che tra i due metodi seguiti esiste una discrepanza quantificabile in € 13.091,00 si ritiene opportuno assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto il valor medio delle due stime



effettuate, pari ad:

€ 102.545,50

ed in cifra tonda: € 102.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI GENERALI DI STIMA

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;
- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale



la stima degli immobili appratenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

FONTI DI INFORMAZIONE

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, comparabilia.it, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezziari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:

- non si ravvedono situazioni che possano avere una particolare rilevanza ai fini dell'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziarie dell'immobile pignorato fatta eccezione per eventuali costi aggiuntivi a carico dell'aggiudicatario che dovessero emergere per i dovuti adeguamenti e conformità/messa a norma degli impianti;
- non si ravvedono particolari difficoltà per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio non ritenendo necessario nel caso di specie la preliminare acquisizione del nulla osta da parte della dell'altro subalterno pignorato di cui al lotto di vendita n. 2, stante l'esistenza delle due precedenti pratiche edilizie n. 6054/87 presentate contestualmente, in data 27.5.1987, ai sensi dell'art. 26 e dell'art. 48 della L. n. 47/85 dalle proprietarie di entrambi gli appartamenti, e fatta comunque salva diversa indicazione dei competenti uffici tecnici comunali al momento dell'istruttoria della pratica;
- si ravvede la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per interventi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo dovuti alla vetustà del fabbricato;
- si ravvede la possibilità di spese condominiali insolute ed ulteriori spese condominiali già deliberate, che potrebbero risultare insolute nel biennio antecedente la vendita giudiziarie;



come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 15%.

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	Civile abitazione	64,00	0,00	102.500,00	102.500,00
Totale				102.500,00 €	102.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par. 8): € 1.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % 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 (vedasi anche considerazioni precedentemente espresse): € 15.105,00

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

Riduzione per arrotondamento: € 95,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 85.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di civile abitazione sita in Comune della Spezia avente accesso condominiale dal civico numero 35 di via Torino.

Composta da corridoio, cucina, ulteriori quattro vani principali ed uno accessorio, oltre ad un bagno, sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 125,5**.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 30 mappale 173 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano 2, rendita: € 759,19.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$;

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$;

Coerenze: dai lati aria sull'area urbana di cui al mappale 172 e su via Torino, il vano scala condominiale, il subalterno 19, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato della quota pignorata dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.770,00
Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.52.500,00
Data della valutazione:	15/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento di cui al subalterno 20, correttamente pignorato *pro quota*, risulta al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato medesimo che vi risiede stabilmente, da solo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2025 n. 3767 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto a La Spezia in data 13.2.2025 ai nn. RG 1000 RP 769.

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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.631,54
Millesimi condominiali:	128,000

Ulteriori avvertenze:

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dai D.Lgs. 311/2006 e 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 ed ai sensi della Legge Regione Liguria 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012, dalla L.R. n. 32/2016 e dal regolamento regionale n. 1 del 21 febbraio 2018, l'immobile necessita dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

L'unità immobiliare pignorata, ad oggi, non è provvista della relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE), prevista dalle norme vigenti in materia, in quanto risulta costruita e compravenduta in epoca precedente alla loro entrata in vigore.

Censi, livelli od usi civici:

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, di cui peraltro non risulta evidenza dallo stato delle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario per la quota di ½;

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario per la quota di ½;

dal 9.7.2008 all'attualità, in forza di titoli successori in morte di *** DATO OSCURATO *** , nata a Venezia (VE) il *** DATO OSCURATO *** e precisamente:

Atto di acquisto di legato del 24.6.2009 rep. 64806 racc. 17376, sottoscritto dal fratello del soggetto



esecutato, Sig. *** DATO OSCURATO ***, a firma del Notaio Calabrese De Feo Francesco in La Spezia (SP), ivi regolarmente registrato il 26.6.2009 al n. 475 serie 1T e trascritto il 30.6.2009 ai nn. RG 5373 RP 3853;

Dichiarazione di successione registrata a La Spezia (SP) l'8.7.2009 al n. 53 Vol. 1129 ed ivi regolarmente trascritta il 15.9.2009 ai nn. RG 7472 RP 5337.

Trattasi della successione testamentaria di *** DATO OSCURATO *** , deceduta il *** DATO OSCURATO *** , con la quale è stata devoluta ai figli, Sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, l'intera e piena proprietà in capo al *de cuius* dell'appartamento di cui al corpo B del presente lotto di vendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , nata a Venezia (VE) il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero;

dal 30.6.2006 al 9.7.2008, in forza di titoli successori in morte di *** DATO OSCURATO *** , nata a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** , giusta denuncia di successione registrata a La Spezia (SP) il 14.11.2007 al n. 41 Vol. 1098 ed ivi regolarmente trascritta il 30.11.2007 ai nn. RG 11024 RP 7218.

Trattasi della successione di *** DATO OSCURATO *** , deceduta il *** DATO OSCURATO *** , con la quale è stata devoluta la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in capo al *de cuius* dell'appartamento di cui al corpo A del presente lotto di vendita alla sorella, Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , già proprietaria dell'altro $\frac{1}{2}$.

Si riferisce che in data 27.6.2012 ai nn. RG 4647 RP 3588 risulta essere stata trascritta accettazione tacita di eredità in favore della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per atto a firma del Notaio Infantino Paolo Rocco del 26.6.2012 rep. 38096 racc. 15700.

*** DATO OSCURATO *** , nata a Venezia (VE) il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$;

*** DATO OSCURATO *** , nata a La Spezia (SP) il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$;

da ante ventennio fino al 30.6.2006 in forza di titoli successori in morte di *** DATO OSCURATO *** , nato il *** DATO OSCURATO *** e deceduto il *** DATO OSCURATO *** , giusta denuncia di successione registrata il 20.1.64 al n. 33 vol. 369, trascritta a La Spezia (SP) in data 29.4.1964 ai nn. RG 2821 RP 27.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari dell'appartamento in questione (subalterno 20), non risulta reperibile presso i competenti uffici tecnici comunali alcuna pratica edilizia relativa all'immobile pignorato o alle parti comuni del fabbricato in cui è ricompreso o alla costruzione dello stesso, né risulta reperibile alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità ad eccezione della pratica presentata ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85 e della correlata pratica presentata nello stesso giorno per l'attiguo appartamento di cui al subalterno 19 ai sensi dell'art. 26 della medesima legge 47/85 per conto delle Sig.re *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , piene proprietarie per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, di entrambi i suddetti appartamenti (vedasi anche paragrafo 7.1 del precedente lotto di vendita 1).

Si precisa che lo stabile in cui è ricompresa l'abitazione pignorata è stato edificato in epoca prebellica e che la distruzione degli archivi comunali a seguito dei successivi eventi bellici rende impossibile recuperare e visionare eventuali preesistenti titoli edilizi, inerenti alla costruzione del fabbricato o al subalterno pignorato.

P.E. n. 6054/87 (ex art. 48 L. 47/85): trattasi di pratica presentata ai sensi dell'art. 28 L. n. 47/85 per regolarizzare le opere eseguite all'interno dell'appartamento allora censito come subalterno 12, corrispondente oggi al subalterno 20, e precisamente per:



- ampliamento del locale bagno, con nuove dimensioni di ml. 1.75 x 1,15;
- accorpamento di un locale camera comunicante con l'unità immobiliare confinante, oggi corrispondente al subalterno 19, e realizzazione di apertura di accesso a tale locale.

Si precisa al riguardo:

- che trattasi di pratica edilizia presentata per regolarizzare uno stato di fatto non preventivamente assentito dell'appartamento attualmente censito con il numero di subalterno 20 e ricompreso nel presente lotto di vendita;
- che la pratica presentata ai sensi del suddetto art. 48 della L. n. 47/85 per l'attuale subalterno 20, di fatto riguarda anche l'appartamento confinante, oggi censito con il numero di subalterno 19, in quanto la pratica in esame regolarizza tra le altre cose l'accorpamento nell'attuale subalterno 20 di un locale originariamente ricompreso nell'attuale subalterno 19 (all'epoca subalterno 11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia in zona classificata "*Ambiti di conservazione in area urbanizzata*", di cui all'art. 12 delle relative Norme di Conformità e Congruenza. Tale ambito comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari ed i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria. In tali ambiti sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso comuni:

- U1/1 - abitazioni residenziali
- U1/2 - residence e abitazioni collettive
- U2/3 - terziario di tipo diffusivo (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato)
- U2/4a - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi)
- U2/5 - attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative
- U5/1 - piccole e medie strutture alberghiere, locande, agriturismo, ecc. (fino a 120 posti letto)

Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, sono privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale.

In particolare l'immobile in oggetto ricade nel sotto ambito di conservazione denominato "*Città ortogonale ottocentesca*". In tale sotto ambito, oltre alle destinazioni comuni, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- U2/1a - esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 100 mq
- U2/1c - esercizi di vicinato non alimentari fino a 600 mq
- U2/2a - pubblici esercizi e locali per il tempo libero fino a 600 mq
- U2/2b - pubblici esercizi e locali per il tempo libero maggiori di 600 mq
- U2/6c - media struttura di vendita non alimentari fino a 1500 mq
- U2/7 - sportelli bancari
- U2/8a - commercio all'ingrosso fino a 1500 mq
- U2/8b - commercio all'ingrosso maggiore di 1500 mq
- U2/9 - attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- U5/2 - grandi strutture alberghiere (con più di 120 posti letto)

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme di conformità e congruenza.

Si riferisce altresì che l'immobile:

- ricade in ambito TU (Tessuti Urbani) del livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione



adottate. In particolare trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica;

- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune della Spezia ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è compreso nel bacino idrografico del Canale Lagora e ricade nella fascia di rispetto del reticolo idrografico del vigente Piano di Bacino regionale Ambito 20 - Golfo della Spezia, definita dall'art. 8 delle relative norme di attuazione.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di Bacino regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Premesso che lo stabile in cui è ricompresa l'abitazione pignorata attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 30 del Comune della Spezia con il mappale 173 subalterno 20 è stato edificato in epoca prebellica e che la distruzione degli archivi comunali a seguito dei successivi eventi bellici rende impossibile recuperare e visionare eventuali preesistenti titoli edilizi inerenti alla costruzione del fabbricato o al subalterno pignorato, si riferisce che con le informazioni disponibili è stato possibile reperibile presso i competenti uffici tecnici comunali la pratica edilizia relativa all'unità immobiliare in questione n. 6054/87, presentata nel 1987 ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/85 per conto della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** e della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per regolarizzare le opere eseguite all'interno dell'appartamento allora censito come subalterno 12, corrispondente oggi al subalterno 20, e precisamente per:

- ampliamento del locale bagno, con nuove dimensioni di ml. 1.75 x 1,15;
- accorpamento di un locale camera comunicante con l'unità immobiliare confinante, oggi corrispondente al subalterno 19, e realizzazione di apertura di accesso a tale locale.

Dall'esame poi delle variazioni catastali susseguitesi negli anni a partire dall'impianto risulta che l'unità immobiliare in oggetto, attualmente censita al N.C.E.U. con il numero di subalterno 20, come abitazione di tipo economico (categoria A/3) con una consistenza di 6 vani, è derivata insieme all'adiacente subalterno 19 dai preesistenti subalterni 11 e 12, di 5 vani ciascuno ed oggi entrambi soppressi, con variazione del 22.5.1992 in atti dall'1.7.1999, presentata per frazionamento e fusione (n. 1717.1/1992). In particolare, dall'esame delle visure storiche catastali reperite dallo scrivente e dal raffronto delle planimetrie degli appartamenti di cui al subalterno 20 e all'adiacente subalterno 19, a tutt'oggi in atti, presentate contestualmente alla suddetta variazione del 22.5.1992, con le vetuste ed oggi sopresse planimetrie di cui alle schede n. 1954452 e n. 12316233 relative rispettivamente ai subalterni 11 e 12, emerge che la variazione catastale del 1992 è stata presentata con l'intento di regolarizzare sotto il profilo catastale appunto un allargamento del locale bagno dell'appartamento di cui all'allora subalterno 12 nonché l'ampliamento dell'appartamento stesso (che ha assunto l'attuale numero di subalterno 20), ottenuto annettendo un vano dell'adiacente subalterno 11 (che ha assunto l'attuale numero di subalterno 19). Dall'esame delle sopra menzionate planimetrie si evince altresì che per realizzare detto accorpamento di un vano nell'attuale subalterno 20 (già 12) dall'attiguo subalterno 19 (già 11) è stato necessario aprire un vano porta nella parete che originariamente separava il subalterno 11 dal subalterno 12 e realizzare il tamponamento di un vano porta in una parete che originariamente era interna al subalterno 11 e che oggi viene a costituire la parete divisoria dei due appartamenti.

Come già anticipato, per regolarizzare detto ampliamento del subalterno 12 (oggi corrispondente al subalterno 20, incluso nel presente lotto di vendita) a scapito dell'adiacente subalterno 11 (oggi corrispondente al subalterno 19, incluso nel lotto di vendita n. 1 del presente elaborato) oltre che l'ampliamento del bagno del medesimo subalterno 12, risulta essere stata presentata ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/85 la pratica edilizia n. 6054/87. Al riguardo si precisa che negli elaborati allegati alla pratica in questione è raffigurato il solo subalterno 12 (oggi corrispondente al subalterno 20) con l'annessione del vano confinante e l'apertura del vano porta nella parete che originariamente lo separava dal subalterno 11 (oggi corrispondente al subalterno 19).

Tuttavia l'esame della tavola allegata alla suddetta pratica edilizia in sanatoria evidenzia come la



riproduzione grafica dello sviluppo planimetrico dell'appartamento non corrisponda allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente al momento del sopralluogo, a causa di difformità di modesta entità rilevate nelle bucatore esterne e nei terrazzi, che si ritengono dovute a meri errori materiali di rappresentazione, oltre che a causa di ulteriori difformità interne in relazione a:

- diversa conformazione della pianta del bagno che risulta ulteriormente ampliato rispetto a quanto regolarizzato con la pratica edilizia in esame e raffigurato nella tavola ad essa allegata;
- effettiva posizione di alcune tramezze interne rispetto alla situazione rappresentata negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica e pertanto riguardanti la reale distribuzione degli spazi interni della civile abitazione pignorata di cui al subalterno 20;
- effettiva posizione della parete divisoria che separa l'unità immobiliare in questione dall'adiacente subalterno 19, per mero errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere sanate.

Si ribadisce che a parere dello scrivente trattasi di difformità per gran parte dovute a meri errori materiali di rappresentazione ed in parte riconducibili ad un intervento di ulteriore ampliamento del bagno da ritenersi realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Per quanto sopra detto, le accertate irregolarità del subalterno pignorato di cui al subalterno 19 consistenti nell'ampliamento del bagno, sotto il profilo edilizio, consistono in interventi interni non comportanti variazione di superficie e/o volume dell'unità immobiliare considerata, né della destinazione d'uso, riconducibili ad opere:

- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che non rilevano ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica, non recando pregiudizio alla statica dell'immobile;
- che per quanto attiene all'ampliamento del bagno sono state presumibilmente realizzate in assenza di titolo, dopo il 27.5.1987, anno di presentazione della pratica n. 6054 ma prima dell'1.1.2005;
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al subalterno 20, sia sanabile ai sensi dell'art. 22 comma 3 della legge regionale n. 16 del 6 giugno 2008 e successive modificazioni ed integrazioni mediante presentazione di una comunicazione al Comune della Spezia, corredata della documentazione elencata nello stesso comma 3 dell'art. 22 (relazione descrittiva delle opere, dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, elaborati grafici esplicativi delle opere, sottoscritte da tecnico abilitato, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori, ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di pagamento), previo versamento di una somma pari a € 172,15.

AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito, non è stato possibile reperibile alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'appartamento pignorato o all'intero stabile in cui l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa. Tuttavia considerato che l'unità immobiliare in questione è stata successivamente oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria che ne ha variato l'originaria consistenza e che ad aggiudicazione avvenuta necessiterà quantomeno di importanti interventi di rinnovamento/adeguamento degli impianti in essere, si ritiene di dover considerare il periziando immobile attualmente sprovvisto di agibilità. L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. previo ottenimento di tutte le necessarie attestazioni/asseverazioni /dichiarazioni rilasciate da tecnici abilitati, comprese le dichiarazioni di rispondenza degli impianti (vedasi al riguardo il successivo paragrafo 8.4).

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva delle somme da versare al Comune, e degli onorari del tecnico professionista incaricato della presentazione della comunicazione di cui all'art. 22 comma 3 della legge regionale n. 16/2008 e della SCA, possa attestarsi sulla somma di € 1.400,00.

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

Costi di regolarizzazione: **€ 1.400,00.**



Criticità: **media**

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modifiche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Come già riferito, l'unità immobiliare in oggetto è attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 30 del comune della Spezia con il mappale 173 e subalterno 20, come abitazione di tipo economico (categoria A/3) con una consistenza di 6 vani, e risulta derivata dai subalterni 11 e 12, oggi entrambi soppressi, con variazione del 22.5.1992 in atti dall'1.7.1999, presentata per frazionamento e fusione (n. 1717.1/1992). Trattasi di pratica con cui sono stati soppressi gli originari subalterni 11 e 12 di 5 vani ciascuno per costituire due nuovi subalterni, 19 e 20, a seguito dell'ampliamento del subalterno 12 (attualmente ricompreso nella maggior consistenza del subalterno 20) ottenuto annettendo un vano dell'adiacente subalterno 11 (oggi parzialmente ricompreso nella minor consistenza del subalterno 19).

Si dà atto che la planimetria del subalterno 20, in atti, presentata in data 22.5.1992 corrisponde allo stato di fatto dell'immobile nella sua attuale consistenza complessiva (6 vani) a meno di qualche imprecisione di rappresentazione che andrà comunque eliminata mediante presentazione di ulteriore pratica DOCFA.

Ciò premesso, lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna regolarizzazione sotto il profilo catastale del subalterno 20, lasciando all'aggiudicatario del lotto l'onere di provvedervi in funzione anche degli interventi che riterrà opportuno realizzare per soddisfare le proprie peculiari esigenze. Si valuta che l'onere della parcella del professionista incaricato dei dovuti aggiornamenti catastali mediante presentazione di debita pratica DOCFA possa attestarsi sulla somma di € 600,00 (comprensive di spese).

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

Costi di regolarizzazione: **€ 600,00.**

Criticità: **bassa**

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

8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

8.4.1. Conformità Tecnico-Implantistica

L'appartamento pignorato è dotato di vetusto impianto citofonico ed elettrico in parte sottotraccia in parte a vista, non canalizzato e non a norma, oltre che di impianto di riscaldamento autonomo in parte sottotraccia ed in parte a vista, dotato di elementi radianti in ghisa, alimentati da caldaia a metano ubicata in bagno.

In merito alla conformità tecnico-implantistica si può dunque riferire:

- che gli impianti risalgono ad epoca piuttosto datata;
- che l'impianto di riscaldamento ha nel tempo subito qualche modifica ed aggiornamento;
- che non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità, rilasciato da ditte abilitate;
- che la messa in efficienza degli impianti e i loro necessari adeguamenti alle normative cogenti in materia possono richiedere interventi rilevanti.

Con le informazioni disponibili non è dunque possibile attestare la conformità degli impianti alle norme vigenti in materia, che dovrà essere verificata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia, previa realizzazione dei necessari interventi di adeguamento; ditte alle quali dovrà essere demandata dall'aggiudicatario del lotto anche la redazione delle necessarie dichiarazioni di corrispondenza.

Criticità: **alta**



BENI IN LA SPEZIA VIA TORINO N. 35

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di civile abitazione sita in Comune della Spezia avente accesso condominiale dal civico numero 35 di via Torino.

Composta da corridoio, cucina, ulteriori quattro vani principali ed uno accessorio, oltre ad un bagno, sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 125,5**.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 30 mappale 173 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano 2, rendita: € 759,19.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$;

*** DATO OSCURATO *** , nato a La Spezia il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$;

Coerenze: dai lati aria sull'area urbana di cui al mappale 172 e su via Torino, il vano scala condominiale, il subalterno 19, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel centro storico della Spezia con parcheggi pubblici a pagamento ed è vicino a qualsiasi genere di servizio. A pochi passi sorge anche la principale stazione ferroviaria della città da cui è possibile raggiungere in comodità, via treno, le vicine Cinque Terre ed altre importanti località turistico-balneari della provincia, quali Levante, Bonassola e Deiva Marina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio signorile nel quale l'unità è inserita è costituito da una stabile in muratura portante, costruito in aderenza all'attiguo edificio di cui al mappale 175, tinteggiato al civile, di cinque piani in elevazione oltre al piano terreno (semiinterrato), con accesso da Via Torino in Comune della Spezia, in zona centrale, di cui si è già data dettagliata descrizione. Il fabbricato, costruito in epoca prebellica, versa in modeste condizioni conservative nelle parti comuni ed è dotato di copertura per gran parte a falde ed in parte con terrazza a tasca, oltre che di rifiniture esterne signorili seppur vetuste e da mantenere, quali facciata a bugnato prevalentemente ai piani inferiori, decori, coronamenti in rilievo sulle finestre, profili sotto davanzali, mensole finemente scolpite a sostegno di terrazzi e cornicioni ed ancora cornici marcapiano.

L'abitazione pignorata ricompresa nello stabile di cui al subalterno 20 ha accesso esterno dal civico numero 35 della suddetta Via Torino attraverso un elegante e possente portone in legno a due ante battenti con sommità arrotondata, che introduce all'androne ed al vano scala condominiali in cui si sviluppano le rampe di scale parallele, con pedate ed alzate in marmo, che conducono dal piano terreno ai piani superiori dell'edificio, privo di ascensore. Salendo le citate scale si giunge al pianerottolo del



piano secondo con pavimentazione in graniglia di cemento, sul cui lato sinistro si apre un portone in legno a due ante battenti che dà accesso alla civile abitazione oggetto del presente lotto di vendita.

Intorno al corridoio di disimpegno con pavimentazione in graniglia/pastina di cemento, che si apre dietro al suddetto portone di ingresso, si sviluppano:

- uno spazioso vano con pavimentazione in elementi decorati in pastina di cemento, “*cementine*”, dotato di finestra con davanzale in marmo e di portafinestra, entrambe a due ante battenti; portafinestra che dà accesso al piccolo terrazzo in aggetto su Via Torino, con ringhiera in ferro in stile liberty;
- un piccolo locale accessorio, attualmente adibito a studio, con finestra a due ante battenti con davanzale in marmo, dotato anch’esso di pavimentazione in elementi decorati in pastina di cemento;
- un vano più ampio con finestra a due ante battenti con davanzale in marmo e pavimentazione decorata realizzata con “*cementine*”;
- uno ulteriore vano dotato di portafinestra anch’essa a due ante battenti che si apre sul lungo terrazzo che corre lungo il fronte dello stabile opposto a Via Torino, in aggetto sul cortile interno dello stabile e dotato di ringhiera in ferro in stile liberty;
- un bagno rifinito con pavimentazione in graniglia di marmo e con vetuste piastrelle ceramiche a parziale rivestimento delle pareti e dotato di lavabo, WC, bidè, vasca da bagno e di uno stretto finestrino, da cui l’ambiente prende luce ed aria;
- un locale cucina con portafinestra a due ante battenti che si apre sul già menzionato terrazzo in aggetto sul cortile interno e rifinito con pavimentazione in graniglia di marmo ed un vetusto rivestimento alle pareti in ceramica.

Completa l’appartamento un ultimo vano, direttamente comunicante con il vano con terrazzo in aggetto su Via Torino, dotato di finestra a due ante battenti con affaccio sulla stessa Via Torino, di davanzale in marmo e di pavimentazione decorata, realizzata con “*cementine*”. Trattasi del vano originariamente incluso nell’abitazione attigua ed oggi ricompreso nella consistenza dell’abitazione di cui al subalterno 20, a seguito del suo ampliamento, formalizzato al N.C.E.U. con variazione catastale del 22.5.1992, già ampiamente illustrata nei precedenti paragrafi del presente elaborato.

Si rappresenta infine che i serramenti esterni (finestre con scuri) così come le persiane alla genovese di protezione ai tali serramenti sono in legno e versano in scadenti condizioni di conservazione. I serramenti interni (porte) sono in legno o legno e vetro. In generale, tutte le finiture, pur essendo all’epoca della loro realizzazione di tipo signorile, risultano oggi vetuste e di gusto datato. Per quanto attiene invece agli impianti si rimanda a quanto già illustrato nel precedente paragrafo 8.4.1. Concludendo, si ritiene che l’unità abitativa richieda importanti interventi per rinnovare impianti, serramenti e finiture interne oltre a quelli necessari per rinnovare le parti comuni dello stabile.

CLASSE ENERGETICA: *non disponibile*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Vani principali ed accessori diretti	122,89	x	100 %	=	122,89
Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzi)	8,70	x	30 %	=	2,61
Totale	131,59				125,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio degli immobili ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano gli immobili, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Riepilogando la descrizione sopra fornita, l'abitazione, di tipo economico, è situata al piano secondo e sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 132 mq. È ubicata in zona centrale prevalentemente residenziale, è dotata di finiture un tempo signorili ma oggi vetuste e di gusto datato e versa in modeste condizioni conservative, sia all'interno che nelle parti comuni dello stabile, che richiederebbero importanti interventi di manutenzione.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui ai sub. 20 pari a circa: mq 125,5 e stimando il valore medio a mq di superficie commerciale pari a: € 1.350,00 si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 169.425,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.712,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI GENERALI DI STIMA

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;
- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;



- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appartenenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

FONTI DI INFORMAZIONE

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, comparabilitalia.it, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:



- non si ravvedono situazioni che possano avere una particolare rilevanza ai fini dell'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziaria dell'immobile pignorato fatta eccezione per eventuali costi aggiuntivi a carico dell'aggiudicatario che dovessero emergere per i dovuti adeguamenti e conformità/messa a norma degli impianti;
- non si ravvedono particolari difficoltà per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- si ravvede la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per interventi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo dovuti alla vetustà del fabbricato;
- si ravvede la possibilità di spese condominiali già deliberate, che potrebbero risultare insolute nel biennio antecedente la vendita giudiziaria;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nel caso di specie, si debba apportare al valore del lotto un'ulteriore riduzione pari al 20%.

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	Civile abitazione	125,50	0,00	169.425,00	84.712,50
Totale				169.425,00 €	84.712,50 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che la quota del valore non coincide con il valore della quota: €. 16.942,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par. 8): €. 2.000,00

Valore di Mercato della quota pignorata dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 65.770,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del **20%** 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 (vedasi anche considerazioni precedentemente espresse): €. 13.154,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 116,00

Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 52.500,00



GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Considerate le caratteristiche intrinseche (dimensionali e distributive) dell'immobile pignorato si ritiene che esso non possa essere frazionato in due porzioni autonome.

Si conclude pertanto che **l'immobile pignorato non è comodamente divisibile.**

data 15/06/2026

il tecnico incaricato
LORENZO MORONI

