



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Gabriele Giovanni GAGGIOLI

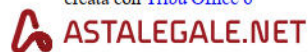
CUSTODE:

Avv. Silvia SCALI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Barli**

CF: BRLMSM62B05E463J

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA CRISPI 33 SCALA D - INT. 5

telefono: 393381764403

email: [geom-barli@libero.it](mailto:geom-barli@libero.it)

PEC: [massimo.barli@geopec.it](mailto:massimo.barli@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a AMEGLIA Via della Pace n. 55, frazione Bocca di Magra, della superficie commerciale di **67,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena ed intera proprietà su appartamento ad uso abitazione (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9), disposto su un unico livello, ubicato nel Comune di Ameglia (SP), in Via della Pace civico 55, posto in fabbricato plurifamigliare, che si eleva per quattro piani fuori terra, con accesso da area privata avente a sua volta ingresso diretto dalla strada pubblica.

L'unità collocata al piano primo, con entrata da terrazzo comune, che si raggiunge tramite scala esterna, si compone di ingresso, soggiorno con angolo di cottura, servizio igienico, piccolo disimpegno che consente l'accesso a camera da letto ed altro locale di superficie inferiore a mq. 9,00, quindi non utilizzabile come camera da letto. Dal soggiorno e dalla camera da letto si accede a terrazzo loggiato che prospetta su area esterna a giardino.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq. 51,00 (netta circa mq. 45,00), con altezza netta interna di circa m. 2,97, e di circa mq. 9,00 per quanto concerne il terrazzo loggiato.

Completa la consistenza in valutazione la piena ed intera proprietà su cantina/deposito (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47) con annesso piccolo servizio igienico dotato di lavabo e predisposizione per sanitario con scarico a pavimento, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 23,00 (netta circa mq. 21,00), con altezza netta interna di circa m. 2,73.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 121 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 55, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da correzione intestazioni catastali del 12/11/1977 Pubblico Ufficiale LUCENTINI Repertorio n. 25674 - IST.SP 43124/24 - INSERIMENTO CONIUGE Voltura catastale n. 5191.1/2024 - Pratica n. SP0043396 in atti dal 29/08/2024  
Coerenze: a partire da nord-ovest, ed in senso orario, terrazzo comune di accesso, altra unità immobiliare ubicata al piano primo, affaccio su area esterna, altra unità posta al piano primo. Sopra e sotto con unità immobiliari ricadenti nella particella 121 del foglio catastale 13. Tutti i subalterni sopra indicati appartengono alla particella 121, le particelle sopra citate ricadono nel foglio catastale numero 13 del Comune Censuario di Ameglia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e dai titoli di provenienza.
- foglio 13 particella 121 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 55, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 29/11/1996 in atti dal 26/11/1996 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. F02300.1/1996)  
Coerenze: ai lati con proprietà condominiale, con i subalterni 48, 49 e 50 della particella 121 e con area condominiale (confini ed identificativi catastali ricavati da atto di provenienza). Sopra con unità immobiliari poste al piano primo e sotto con il suolo. Tutti i subalterni sopra



indicati appartengono alla particella 121, le particelle sopra citate ricadono nel foglio catastale numero 13 del Comune Censuario di Ameglia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e dai titoli di provenienza.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 67,40 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 163.190,00        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 153.500,00        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 31/01/2026           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da considerarsi libero da vincoli locatizi ai fini della stima.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione notarile in atti e da ispezioni nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari si sono rilevate le seguenti formalità.

### 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:

Servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio pedonale e carraio, stipulata il 21/07/1977 a firma di Notaio Marcello Federici ai nn. 61.054/8.544 di repertorio, trascritta il 18/08/1977 a Sarzana ai nn. Vol. 2.059 n. 1.276 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Regolamento di condominio del complesso, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia, con le relative tabelle millesimali allegati all'atto a rogito notaio Guido Lucentini rep. 124.910 del 06/09/1977., stipulata il 06/09/1977 a firma di Notaio Guido Lucentini ai nn. 124.910 di repertorio, trascritta il 17/09/1977 a Sarzana ai nn. Vol. 2.059 n. 1.444 reg. part.



Patti, clausole e servitù, stipulata il 28/12/1972 a firma di Notaio Guido Lucentini ai nn. 103.462/2.941 di repertorio, trascritta il 23/01/1973 a Sarzana ai nn. Vol. 2.055 n. 1.263 reg. part.  
Patti, clausole e servitù, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno che restava di proprietà dell'allora parte venditrice e delle eventuali costruzioni che in futuro vi sarebbero state erette.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/10/2021 a Sarzana ai nn. 605 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Provvedimento Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: Euro 611.608,14.

Importo capitale: Euro 305.804,07.

La formalità è stata iscritta sul cespite identificato al NCEU di Ameglia con foglio 13 particella 121 subalterno 9 per l'intera piena proprietà e sul cespite distinto al NCEU di Ameglia con foglio 13 particella 121 subalterno 47 sulla quota di 1/2 della piena proprietà.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/07/1995 a Sarzana ai nn. Vol. 753 n. 302 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 154.937,07.

Importo capitale: Euro 51.645,69.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è stata trascritta sul bene distinto al NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 9.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/03/1996 a Sarzana ai nn. Vol. 754 n. 93 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 10.329,14.

Importo capitale: Euro 6.036,36.

La formalità è stata trascritta sul bene distinto al NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 9.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 04/03/2025 a Sarzana ai nn. 564 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è stata iscritta sui cespiti identificati al NCEU di Ameglia con foglio 13 particella 121 subalterno 9 e con foglio 13 particella 121 subalterno 47.

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

Decreto di sequestro conservativo, trascritto il 25/10/1979 a Sarzana ai nn. Vol. 2.061 n. 1.738 reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo.

La formalità è stata trascritta sul bene distinto al NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 9.

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 797,44

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.497,81

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore pro-tempore del Condominio di Via della Pace n. 55 ad Ameglia ha comunicato nelle date del 29-05-2025 e 05-06-2025:

- di non essere a conoscenza dell'esistenza di cause aventi ad oggetto il Condominio;
- che il condominio non ha fosse biologiche per la raccolta delle acque reflue che, per quanto a sua conoscenza, scaricano nella condotta pubblica posta nella strada.
- sono in corso di programmazione lavori di straordinaria manutenzione alle facciate con ripristini di strutture in cemento armato ed intonaci, nonché la pulizia straordinaria del canale di scolo delle acque piovane.

Sono stati approvati l'incarico a tecnico qualificato per la redazione di computo metrico con onorario di Euro 3.500,00 oltre accessori di Legge (data delibera assembleare del 24/08/2024) e la spesa per la pulizia del canale di scolo per Euro 10.000,00 oltre IVA (data delibera assembleare del 07/12/2024).

L'amministratore pro-tempore ha inoltre segnalato che:

- è esistente certificazione di conformità riferita all'installazione di c.d. salvavita a servizio degli appartamenti.
- è esistente certificazione di conformità relativa alla tubazione di distribuzione del gas agli appartamenti che compongono il condominio.

L'amministratore pro-tempore ha comunicato infine che i millesimi di proprietà generale attribuiti ai cespiti staggiti sono 36,36 e tali millesimi vengono utilizzati anche per la ripartizione delle spese delle scale.

Alla data del 29-01-2026 l'amministratore pro-tempore ha comunicato che l'importo dovuto al Condominio dalle unità staggite ammonta ad Euro 1.497,81 alla data del 08-01-2026.

Le spese condominiali considerate nella stima si riferiscono alle sole annualità 2024 e 2025. Verrà comunque considerata in perizia, in via cautelativa, una riduzione percentuale forfetaria al valore di stima per eventuali spese condominiali insolute.

Si richiamano le specifiche riportate al successivo paragrafo 6.1 per quanto riguarda le servitù e le condizioni in cui i cespiti staggiti sono pervenuti ai debitori esecutati.

Con ulteriori indagini presso il Comune di Ameglia si è rilevata l'esistenza di Ordinanza di demolizione n. 4/2023 del 05/09/2023 protocollo n. 12.352, emessa nei confronti del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dal responsabile dell'area tecnica, relativa ad opere eseguite in assenza di Autorizzazione Idraulica e di titolo edilizio autorizzativo consistenti in vasca di sedimentazione ed intubazione di fosso.

A seguito di inottemperanza alla suddetta Ordinanza di demolizione in data 19/08/2025 con protocollo n. 16.463 è stata emessa diffida ad eseguire opere di manutenzione e pulizia di fosso entro il termine di giorni 15, e contemporaneamente è stato ingiunto al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il pagamento di una sanzione pecuniaria quantificata in Euro 20.000,00. Inoltre il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dovrà farsi carico delle opere di ripristino dell'area che verranno eseguite dal Comune di Ameglia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono riportati gli estremi dei passaggi di proprietà, che hanno interessato i cespiti oggetto stima, ricavati dalla relazione notarile sostitutiva in atti e da visure nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sui beni oggetto di procedura nei vent'anni antecedenti il **04/03/2025** (data trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili) non vi sono stati passaggi di proprietà per donazione e/o successione.



**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****Appartamento: NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9.****\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1977), con atto stipulato il 12/11/1977 a firma di notaio Lucentini di Carrara ai nn. 125.674 di repertorio, trascritto il 02/12/1977 a Sarzana ai nn. vol. 2.059 n. 1.949 reg. part.

**Il titolo è riferito solamente a NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9.**

Al rogito notarile è intervenuto un solo coniuge, successivamente con istanza per correzione intestazioni catastali IST.SP 43124/24 per inserimento coniuge la ditta catastale è stata variata, comprendendo allo stato attuale entrambi i coniugi. Voltura n. 5.191.1/2024 - Pratica n. SP0043396 in atti dal 29/08/2024.

**Patti e precisazioni contenuti nel rogito notarile:**

- l'appartamento ha quota di comproprietà pari a millesimi 36 (trentasei) sulle parti comuni dell'edificio (l'amministratore pro-tempore ha comunicato che i millesimi totali di entrambi i cespiti staggiti sono pari a 36,36/1.000 e tali millesimi vengono utilizzati anche per la ripartizione delle spese delle scale).

- è stata compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'edificio o di uso comune anche ai fabbricati contigui delle società " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (cosidette "case a schiera" mappali 428-426 fg. 13) e " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (cosidetta Villa bifamiliare, mappali 427, 429, 430, 431, 432, fg. 13, ed ai terreni di cui ai mappali 391, 419 e 392 fg. 13), di proprietà di queste ultime due società.

- sono state richiamate servitù, obblighi, riserve e limitazioni, così come risultanti dall'atto notarile trascritto in data 23/01/1973 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana reg. part. 1.263, e dal regolamento di condominio con un allegato ed annesse due tabelle millesimali che trovasi allegato sotto la lettera "B" dell'atto trascritto in data 17/09/1977 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana reg. part. 1.444 (vol. 2.059).

**Diritti che la società venditrice si è riservata:**

- il diritto di sopraelevazione sopra il secondo piano del fabbricato, nonché il diritto di modificare, anche in parte, la destinazione delle unità immobiliari del piano terreno all'epoca adibite a garages, con facoltà di allacciamento agli impianti comuni.

- la facoltà di attribuire a ciascuno degli appartamenti al piano terreno (interni 1, 2, 3 e 4), nonché agli appartamenti interni 14 e 15 al piano primo, in rispettiva proprietà od in uso esclusivo – anche a titolo reale di servitù a carico del resto dell'edificio – una piccola porzione di area prospiciente gli appartamenti medesimi. - la facoltà di attribuire agli appartamenti interni 16, 17 e 18 in comune tra loro (in proprietà, od uso esclusivo con relativa servitù a carico del resto dell'edificio) la porzione di terreno prospiciente i loro ingressi con reciproco diritto di passaggio su tale porzione di area.

**Servitù richiamate nell'atto notarile:**

- servitù di elettrodotto, di passaggio e deposito eventuali materiali a favore di ENEL trascritta a Sarzana in data 18/08/1977 registro particolare n. 1.276.

**Stima dei Beni:**

In perizia si è tenuto conto delle sole consistenze catastali assegnate ai cespiti staggiti e non si sono considerati, in via prudenziale, compresi nella stima e nell'eventuale vendita tutti quei beni, anche se indicati nei rogiti come comuni, dotati di propri identificativi catastali e di autonoma rendita, in quanto non inseriti nell'atto di pignoramento.

**Locale cantina/deposito: NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47****\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di scrittura privata autenticata (dal 04/08/1998), con atto stipulato il 04/08/1998 a firma di notaio Ceroni Francesco della Spezia ai nn. 82.145 di repertorio, trascritto il 13/08/1998 a Sarzana ai nn. vol. 2.296 n. 1.649 reg. part.



**Il titolo è riferito solamente a NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47.**

**Patti e precisazioni contenuti nel rogito notarile:**

- l'immobile è pervenuto alla dante causa degli esecutati con atto autenticato nelle firme trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana in data 30 giugno 1994 registro particolare volume 2.076 numero 1.490. - al deposito/cantina sono stati assegnati millesimi 1,71 (unovirgolasettantuno) sulle parti comuni dell'edificio (l'amministratore pro-tempore ha comunicato che i millesimi totali di entrambi i cespiti staggiti sono pari a 36,36/1.000 e tali millesimi vengono utilizzati anche per la ripartizione delle spese delle scale).

**Parti condominiali** - il bene è stato compravenduto con le proprie quote condominiali sui seguenti cespiti:

- locale distinto al NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 36. - terreno contraddistinto al NCT di Ameglia foglio 13 mappali 390, 422 e 426.

- locale ubicato al piano terreno ove sono installati i contatori del consumo dell'energia elettrica censito al NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 30.

- locale posto al piano primo ove è installato l'apparecchio telefonico censito al NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 31.

**Stima dei Beni:**

In perizia si è tenuto conto delle sole consistenze catastali assegnate ai cespiti staggiti e non si sono considerati, in via prudenziale, compresi nella stima e nell'eventuale vendita tutti quei beni, anche se indicati nei rogiti come comuni, dotati di propri identificativi catastali e di autonoma rendita, in quanto non inseriti nell'atto di pignoramento.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli esecutati sono proprietari dei cespiti pignorati da oltre un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Situazione urbanistico-edilizia.**

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Ameglia si sono rintracciate le seguenti pratiche:

- Licenza Edilizia n. 270 rilasciata in data 12 dicembre 1972 per costruzione ad uso alberghiero, Licenza Edilizia n. 371 rilasciata in data 22 giugno 1974 (per voltura Licenza Edilizia) e successiva variante di cui alla Licenza Edilizia n. 487 rilasciata in data 4 aprile 1975 per costruzione edificio residenziale.

In data 9 giugno 1977 con numero di registro 172 il Comune di Ameglia ha concesso l'Autorizzazione di Abitabilità. All'interno del fascicolo relativo all'abitabilità si è reperita la trasmissione al Genio Civile del collaudo delle strutture ai sensi dell'art. 7 Legge 1.086 del 1971. Nel suddetto fascicolo non si sono rintracciati elaborati, grafici e/o di calcolo, relativi alle strutture in cemento armato.

Con riferimento all'appartamento censito al NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 9 è stata depositata al Comune di Ameglia comunicazione, ai sensi art. 48 (sanatoria opere interne) Legge 47/85, in data 30 dicembre 1986 protocollo n. 7.075/3.940, con allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che individua nel dicembre 1976 la data dell'esecuzione delle opere abusive.

Esaminato lo stato di fatto e confrontato con gli elaborati grafici reperiti all'interno del fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 487 rilasciata in data 4 aprile 1975, si è rilevato che l'estensione dell'appartamento, nella direzione sud-est/nord-ovest, appare leggermente maggiore rispetto alle dimensioni ricavabili graficamente, con conseguente aumento di superficie e di volume. Anche la posizione del portoncino di ingresso dell'appartamento è risultata traslata, anche se in maniera contenuta. All'interno dell'alloggio si è riscontrato che non è presente porta di delimitazione tra



l'ingresso ed il soggiorno, richiesta dal Regolamento Edilizio vigente, e che dovrà essere installata per rendere conforme l'alloggio. Si richiama inoltre quanto riportato nel paragrafo relativo alla conformità degli impianti presenti nell'unità immobiliare.

Con riferimento al locale deposito/cantina censito NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 47 si sono rintracciate ulteriori pratiche edilizie:

- concessione edilizia in sanatoria n. 45/96 rilasciata a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i.: è inerente proprietà indicate come comuni. La suddetta concessione in sanatoria non riguarda la regolarizzazione del locale, da cui è derivato il cespite staggito. Si è rilevato, però, che in alcuni elaborati grafici è raffigurata una diversa conformazione, anche se contenuta, della porzione del locale pignorato nella parte che prospetta verso l'area esterna comune, da cui sembra emergere quantomeno un aumento di volume.

Sempre per il deposito sito al piano terreno analoga rappresentazione della parte prospettante verso l'area esterna, difforme dallo stato attuale, è risultata raffigurata anche in alcuni elaborati grafici reperiti all'interno delle pratiche relative alle licenze edilizie che hanno consentito la costruzione del fabbricato (Licenza Edilizia n. 487/1975).

- Concessione Edilizia n. 86/95 del 19-12-1995, notificata il 04-06-1996, relativa a trasformazione di parte dei locali, posti a piano terra del fabbricato, da autorimesse a cantine, fra il locale da cui è derivato il cespite pignorato.

- Variante in corso d'opera, alla C.E. 86/95, del 29-06-1996 protocollo generale Comune di Ameglia n. 6.327.

- Certificato di collaudo depositato in data 24-08-1996 protocollo generale Comune di Ameglia n. 8.081, relativo ai lavori previsti nella Concessione Edilizia n. 86/95 e successiva variante in corso d'opera prot. 6.327 del 29-06-1996.

- Richiesta Certificato di Abitabilità, ai sensi del D.P.R. 425/94, depositata in data 12/02/1997 prot. 1.175 per le opere compiute con Concessione Edilizia n. 86/95 e successiva variante in corso d'opera prot. 6.327 del 29-06-1996.

Il deposito/cantina risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici reperiti all'interno delle suddette pratiche edilizie che lo riguardano (C.E. 86/95 e successiva variante), si è riscontrato però che non è stata indicata la destinazione a servizio igienico del piccolo locale annesso. Nella planimetria catastale il servizio igienico è indicato come ripostiglio e l'altezza interna è riportata in metri 3,00, anziché metri 2,73 rilevati nel sopralluogo.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene, in via cautelativa, di considerare da regolarizzare quanto rilevato per l'appartamento (NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 9) e, cioè, la maggiore estensione nella direzione sud-est/nord-ovest e la diversa posizione del portoncino di ingresso.

Per il deposito/cantina (NCEU di Ameglia al foglio 13 particella 121 subalterno 47) in via prudenziale si ritiene che debba essere regolarizzata la diversa conformazione del prospetto esterno, come sopra illustrato, e la destinazione a servizio igienico del locale annesso.

Si ritiene che la regolarizzazione possa essere ottenuta attraverso le previsioni del D.P.R. 380/2001, con le modifiche apportate con il c.d. Salva Casa, sia attraverso il ricorso alle previsioni dell'art. 34 - bis (tolleranze costruttive) e sia per il dettato dell'art. 34 - ter, che ricomprende gli interventi in parziale difformità dei titoli edilizi rilasciati prima della data di entrata in vigore della Legge 10/1977. In questa ultima ipotesi tenendo comunque presente le criticità derivanti dalla presenza del vincolo paesaggistico.

In via prudenziale, ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprensivo di spese tecniche e riportato al paragrafo 8.1 della presente perizia.

Si ricorda per le istanze di sanatoria e/o regolarizzazione, nonché per le richieste di permesso di agibilità, essendo le stesse subordinate a pareri e/o autorizzazioni, da parte degli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia, il loro ottenimento potrebbe comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti, dell'immobile e degli impianti, per il rispetto dei vincoli urbanistici e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, ecc.), con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva.

Nella valutazione del cespite staggito si è tenuto conto delle criticità della situazione urbanistico-edilizia sopra descritte, il tutto con specifico riferimento alla determinazione del valore unitario a metro quadrato della superficie commerciale lorda inserito in perizia.



La sanatoria non è una misura straordinaria e generalizzata come il condono edilizio. Si applica a casi specifici e si basa su valutazioni fatte caso per caso, con la possibilità di dover modificare l'immobile e/o gli impianti in esso presenti per renderli conformi alla Legge.

In riferimento alle disposizioni dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. comma 6:

- si è rintracciato il permesso di abitabilità riferito all'edificazione originaria del fabbricato. Si è reperita, altresì, la richiesta di Certificato di Abitabilità, ai sensi del D.P.R. 425/94, depositata in data 12/02/1997 prot. 1.175.

In riferimento alle previsioni dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. comma 7 lo scrivente ha verificato che i cespiti pignorati:

- rientrano nelle previsioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia) che esclude le nullità degli atti di trasferimento degli immobili abusivi per gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali.

Le difformità riscontrate e sopra illustrate sono regolarizzabili con le precisazioni circa gli adeguamenti eventualmente necessari e le problematiche richiamate nella presente relazione, con le procedure di cui al DPR 380/2001.

- non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (condono edilizio), in quanto le ragioni di credito per cui si procede (decreto ingiuntivo 4.054/2023 dichiarato esecutivo in data 8 gennaio 2024 a cui è seguito il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana in data 04-03-2025 al reg. part. 564), o si interviene (ipoteca legale iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana in data 28-10-2021 al reg. part. 605) sono posteriori all'entrata in vigore della Legge del 24-11-2003 n. 326, di conversione del D.L. 269/2003, da individuarsi nella data del 02-10-2003.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Comune di Ameglia - Zona del PRG: R1 - Zona di ristrutturazione della Ferrara, disciplinata dagli artt. 13 e 24 delle N.T.A. del P.R.G.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: ID-MA - Insediamento Diffuso a regime normativo di Mantenimento.

Piano di bacino, stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Magra e del Torrente Parmignola: Rischio geomorfologico -

PG 2 - Aree a pericolosità geomorfologica media, disciplinate dagli artt. 12 e 13 delle N.T.A. del P.A.I.

Vincoli paesaggisti, architettonici e ambientali: Aree tutelate ai sensi dell' art. 136 D.Lgs 42/2004, dal Decreto Ministeriale 25/11/1975 e dal Decreto Ministeriale 24/04/1985. Bellezze di insieme.

Vincolo Idrogeologico: Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dalla Legge 30/12/1923 n. 3267, dalla L.R. 22/01/1999 n. 4 e dalla L.R. 21/06/1999 n. 18.

Vincolo sismico: area sottoposta a vincolo sismico.

Ulteriori specifiche sulle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale sono rilevabili dalla cartografia e dagli elaborati depositati presso il Comune di Ameglia; sulla eventuale presenza e sulle norme di settore dei vincoli sovraordinati si rimanda alle pubblicazioni degli Enti competenti regionali e nazionali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: illustrate al paragrafo “7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica”, dove sono state individuate le difformità per le quali si è ritenuto debba essere richiesta la regolarizzazione e/o l’adeguamento alle normative di settore. Si precisa che la regolarizzazione delle difformità potrebbe comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti dell’unità immobiliare e/o degli impianti installati (come meglio illustrato al paragrafo 7), per il rispetto dei vincoli urbanistici gravanti sull’immobile, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, ecc. con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva). Al paragrafo 7 sono state indicate anche le pratiche edilizie che si è riusciti a rintracciare e che hanno interessato l’unità immobiliare.

L’immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per regolarizzazione e/o eliminazione delle limitate difformità rilevate, nonché per eventuali asseverazioni per tolleranze costruttive e/o esecutive.: €8.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: nove mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Ai fini esclusivamente estimativi si può prevedere un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche e diritti, per la pratica di aggiornamento catastale di circa: €1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

I cespiti sono individuati con propri identificativi catastali e sono classati con attribuzione di rendita, quindi in possesso degli elementi identificativi che permettono la trascrizione dell’eventuale Decreto di Trasferimento. Le planimetrie catastali in atti ne rappresentano sostanzialmente la consistenza e si ritengono idonee al trasferimento di proprietà attraverso l’incanto. Nella planimetria della cantina (sub. 47) sono presenti piccole difformità nel servizio igienico, l’altezza interna è indicata in m. 3,00, anziché m. 2,73 rilevati in loco. Nella planimetria dell’appartamento (sub. 9) il muretto di separazione tra l’angolo cottura ed il soggiorno appare rappresentato come parete a tutta altezza. In via prudenziale si sono computati in perizia i costi per l’aggiornamento delle planimetrie catastali della cantina e dell’appartamento per renderle pienamente conformi allo stato di fatto.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda paragrafo 8.1

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Conformità titolarità/corrispondenza atti:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono correttamente indicati nella ditta catastale i diritti degli intestatari della cantina/deposito censita al NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile con presentazione istanza di allineamento**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo indicativo preventivato per redazione e deposito istanza di allineamento catastale : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47.

Gli identificativi catastali (con riferimento al foglio, alla particella ed ai subalterni) riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono alle risultanze della banca dati catastale.

L'intestazione catastale, con riferimento al deposito/cantina NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47, NON corrisponde con lo stato delle trascrizioni, in quanto non sono correttamente indicati nella ditta i diritti degli intestatari, per cui dovrà essere inoltrata all'ufficio catastale istanza di allineamento.

**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, precisando comunque che il diritto sul lotto in capo ai debitori esecutati è la piena proprietà, pervenuta loro in forza di due distinti atti notarili.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (normativa di riferimento: D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e ss.mm.ii. e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo preventivato per redazione di Attestato di Prestazione Energetica, comprensivo di spese professionali e diritti di deposito a favore della Regione Liguria.: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9.

Gli oneri per la redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica ed i relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione saranno a carico dell'Aggiudicatario.

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnici a servizio del lotto in esame (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi previsti per dotare gli impianti del certificato di rispondenza: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

L'amministratore pro-tempore ha segnalato che agli atti del Condominio sono esistenti certificazioni di conformità riferite all'installazione di c.d. salvavita a servizio degli appartamenti ed alla tubazione



di distribuzione del gas agli appartamenti che compongono il fabbricato. In considerazione del fatto che per gli impianti interni a servizio dei cespiti staggiati non si sono reperite le certificazioni di conformità, si è ritenuto opportuno considerare in perizia, in via prudenziale, un importo forfetario per spese relative alle dichiarazioni di rispondenza, per il cui ottenimento potrebbero essere necessarie modifiche e/o adeguamenti agli impianti attualmente in opera, non prevedibili allo stato delle verifiche. Si evidenzia, inoltre, che nell'angolo cottura non si è rilevata la presenza di canna fumaria per scarico a tetto dei prodotti di combustione del piano cottura, per cui potrebbe essere richiesto un adeguamento dell'impianto dagli Enti di controllo. Pertanto, ai fini esclusivamente estimativi, si è previsto un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, per il rilascio dei relativi certificati di rispondenza, nonché per eventuali oneri per opere di adeguamento degli impianti di servizio.

BENI IN AMEGLIA VIA DELLA PACE N. 55, FRAZIONE BOCCA DI MAGRA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AMEGLIA Via della Pace n. 55, frazione Bocca di Magra, della superficie commerciale di **67,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena ed intera proprietà su appartamento ad uso abitazione (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9), disposto su un unico livello, ubicato nel Comune di Ameglia (SP), in Via della Pace civico 55, posto in fabbricato plurifamigliare, che si eleva per quattro piani fuori terra, con accesso da area privata avente a sua volta ingresso diretto dalla strada pubblica.

L'unità collocata al piano primo, con entrata da terrazzo comune, che si raggiunge tramite scala esterna, si compone di ingresso, soggiorno con angolo di cottura, servizio igienico, piccolo disimpegno che consente l'accesso a camera da letto ed altro locale di superficie inferiore a mq. 9,00, quindi non utilizzabile come camera da letto. Dal soggiorno e dalla camera da letto si accede a terrazzo loggiato che prospetta su area esterna a giardino.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq. 51,00 (netta circa mq. 45,00), con altezza netta interna di circa m. 2,97, e di circa mq. 9,00 per quanto concerne il terrazzo loggiato.

Completa la consistenza in valutazione la piena ed intera proprietà su cantina/deposito (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47) con annesso piccolo servizio igienico dotato di lavabo e predisposizione per sanitario con scarico a pavimento, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 23,00 (netta circa mq. 21,00), con altezza netta interna di circa m. 2,73.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 121 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 55, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da correzione intestazioni catastali del 12/11/1977 Pubblico Ufficiale LUCENTINI Repertorio n. 25674 - IST.SP 43124/24 - INSERIMENTO CONIUGE Voltura catastale n. 5191.1/2024 - Pratica n. SP0043396 in atti dal 29/08/2024  
Coerenze: a partire da nord-ovest, ed in senso orario, terrazzo comune di accesso, altra unità immobiliare ubicata al piano primo, affaccio su area esterna, altra unità posta al piano primo. Sopra e sotto con unità immobiliari ricadenti nella particella 121 del foglio catastale 13. Tutti i subalterni sopra indicati appartengono alla particella 121, le particelle sopra citate ricadono



nel foglio catastale numero 13 del Comune Censuario di Ameglia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e dai titoli di provenienza.

- foglio 13 particella 121 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 55, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 29/11/1996 in atti dal 26/11/1996 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. F02300.1/1996)  
Coerenze: ai lati con proprietà condominiale, con i subalterni 48, 49 e 50 della particella 121 e con area condominiale (confini ed identificativi catastali ricavati da atto di provenienza). Sopra con unità immobiliari poste al piano primo e sotto con il suolo. Tutti i subalterni sopra indicati appartengono alla particella 121, le particelle sopra citate ricadono nel foglio catastale numero 13 del Comune Censuario di Ameglia. I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e dai titoli di provenienza.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km  
autobus distante 500 m.  
autostrada distante 8 km  
ferrovia distante 10 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento (fg. 13 particella 121 subalterno 9): disposto su un unico livello e collocato al piano primo, è inserito in fabbricato plurifamiliare ed è accessibile tramite scala esterna e terrazzo comune ad altre unità immobiliari.

Si compone di ingresso, soggiorno con angolo di cottura, servizio igienico, piccolo disimpegno che consente l'accesso a camera da letto ed altro locale di superficie inferiore a mq. 9,00 (che non può essere utilizzato come camera da letto).

L'esposizione è buona, i vani principali (camera e soggiorno) hanno aperture verso sud-est, così come il terrazzo loggiato che prospetta su area esterna a giardino. Il locale di superficie inferiore a mq. 9,00 ed il servizio igienico hanno luci verso il terrazzo comune, che consente l'accesso alle varie unità immobiliari del piano primo del fabbricato.

Le finiture interne appaiono non recenti, ma si trovano in buone condizioni.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica tipo monocottura, posata in senso diagonale rispetto alle pareti, con elementi delle dimensioni di cm. 32x32 e con presenza di due tonalità, una chiara ed



una tendente al rosa.

Nell'angolo cottura è presente rivestimento in ceramica alle pareti, per un'altezza di circa m. 1,50 dal pavimento, che risulta composto da elementi di dimensioni cm. 15x15 di tonalità chiara con presenza di decori.

Nel bagno le pareti sono rivestite in ceramica sino ad un'altezza di circa m. 2,10 dal pavimento ed il rivestimento risulta composto da elementi in ceramica di dimensioni cm. 15x15 di tonalità chiara con semplici decori.

Nel servizio igienico sono presenti doccia, bidet, tazza e lavabo, con sanitari e rubinetteria di tipo ordinario.

Le finestre hanno telaio in legno con verniciatura in tonalità rossa e vetri semplici, le aperture dei vani che prospettano verso il corridoio comune ed il sopraluce del portoncino di ingresso sono protetti da inferriata.

Le porte interne sono in legno tamburato, ad anta unica, hanno verniciatura di due tonalità, verde e chiaro tendente al bianco.

L'appartamento è dotato di caldaia murale a gas a metano, installata nel terrazzo loggiato, per i servizi di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario. Nell'angolo cottura non si è rilevata la presenza di canna fumaria per scarico a tetto dei prodotti di combustione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con copertine in metallo ed interruttori in plastica.

Dichiarazioni di conformità e/o rispondenza impianti di servizio non acquisite.

Deposito/cantina (fg. 13 particella 121 subalterno 47):

Completa la proprietà cantina/deposito (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47) con annesso piccolo servizio igienico dotato di lavabo e predisposizione per apparecchio sanitario con scarico a pavimento. L'accesso avviene dall'area esterna comune.

Caratteristiche edificio:

L'edificio in cui sono inserite l'unità in valutazione ha caratteristiche e finiture risalenti all'epoca della sua costruzione avvenuta intorno ai primi anni settanta del secolo scorso. Le strutture portanti sono in cemento armato.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                                                                 | consistenza |   | indice |   | commerciale |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|--|
| Appartamento - piano primo (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9)          | 50,00       | x | 100 %  | = | 50,00       |  |
| Terrazzo appartamento - piano primo (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 9) | 9,00        | x | 40 %   | = | 3,60        |  |
| Deposito/cantina - piano terra (NCEU di Ameglia foglio 13 particella 121 subalterno 47)     | 23,00       | x | 60 %   | = | 13,80       |  |
| Totale:                                                                                     | 82,00       |   |        |   | 67,40       |  |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: monolocale al piano terra con giardino

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 3.510,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 132.000,00 pari a 2.808,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: appartamento al piano secondo con cantina pertinenziale al piano terreno

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 3.714,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 104.000,00 pari a 2.971,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: appartamento al piano primo con cantina pertinenziale al piano terreno

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 3.225,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 103.200,00 pari a 2.580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 1.897 del 21/06/2024

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 10 (piano 1) e 51 (piano T)



Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 1.948,72 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 1.753 del 10/06/2024

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 29 (piano 2) e 49 (piano T)

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 3.189,66 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 2.242 del 21/07/2023

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 1 (piano T) e 45 (piano T)

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.864,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 276 del 24/01/2024

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 35 (piano 3)

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 154.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 2.017 del 03/07/2023

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 24 (piano 2)

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:



Prezzo: 84.500,00 pari a 2.347,22 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/02/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 645 del 04/03/2022

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 27 (piano 2)

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 2.567,57 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. Sarzana. Tr. reg. part. 2.039 del 27/06/2022

Descrizione: NCEU di Ameglia fg 13 part. 121 sub. 21 (piano 3)

Indirizzo: Stesso fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.825,40 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (29/01/2026)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.850,00

Note: Zona OMI - B5/Centrale/BOCCA DI MAGRA, FIUMARETTA. Quotazioni inerenti il primo semestre anno 2025. Tipologia di riferimento: abitazioni di tipo civile.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (29/01/2026)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.600,00

Note: Zona OMI - B5/Centrale/BOCCA DI MAGRA, FIUMARETTA. Quotazioni inerenti il primo semestre anno 2025. Tipologia di riferimento: abitazioni di tipo economico.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Diritto reale oggetto di valutazione: piena ed intera proprietà.

Descrizione del criterio di stima utilizzato:

lo scrivente ritiene equo adottare, quale criterio di stima, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, il metodo comparativo monoparametrico in base al valore di mercato medio da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature, dove non è stato possibile accedere, è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato.

Per l'unità immobiliare in valutazione, tenuto conto dell'esposizione e dell'orientamento prevalenti, della disposizione interna, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la tipologia del quartiere in cui è ubicata, nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di **Euro 2.600,00**



per la piena ed intera proprietà. Nella determinazione del suddetto valore si è dato maggior peso alle compravendite già effettuate, rispetto agli annunci di vendita.

Alcuni degli elementi che si sono presi in considerazione per la determinazione del valore di mercato effettuata:

- Tipologia del fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di stima.
- Dotazione impianti tecnologici e stato dei lavori di finitura.
- Situazione urbanistica.
- Ubicazione, esposizione e comodità di accesso.
- Conformazione dell'unità immobiliare.
- Destinazione immobili nelle zone limitrofe.
- Situazione di mercato attuale.

Determinazione del valore per vendita giudiziaria:

Per la presente stima, a fronte dell'attuale situazione di mercato, della tipologia del compendio immobiliare posto in vendita e dell'indagine effettuata sulle compravendite in zona, e per eventuali spese condominiali insolute, si propone di effettuare un abbattimento del 5% sul valore stimato.

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile esposto in perizia, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è arrotondato alle centinaia di Euro.

Tassazione vendita:

avuto riguardo del fatto che le parti debitorie sono persone fisiche, l'eventuale trasferimento attraverso asta giudiziaria sarà soggetto ad imposta di registro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 67,40 | x | 2.600,00 | = | <b>175.240,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 175.240,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 175.240,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto in esame è costituito da appartamento ad uso abitazione e cantina. Tenuto conto delle caratteristiche del lotto e del contesto urbanistico in cui lo stesso è inserito, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare, per la determinazione del valore di mercato, il metodo comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio a metro quadrato da riferirsi alla superficie commerciale lorda.

Per la definizione del prezzo medio a metro quadrato si sono assunti in comparazione beni appartenenti allo stesso segmento di mercato, situati nella stessa zona, compravenduti in epoca recente e/o offerti in vendita. Si è proceduto con vari sopralluoghi in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di Sarzana, ufficio tecnico di Comune di Ameglia, agenzie operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari da siti internet specializzati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 67,40       | 0,00            | 175.240,00          | 175.240,00          |
|    |              |             |                 | <b>175.240,00 €</b> | <b>175.240,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I cespiti pignorati sono costituiti da appartamento ad uso abitazione al piano primo e locale cantina/deposito al piano terra.

Avuto riguardo del fatto che l'appartamento è di limitata superficie, ed è privo di ripostiglio, il locale cantina/deposito ne completa la funzionalità.

Tenuto conto di quanto sopra lo scrivente perito ritiene che gli immobili in esame (appartamento e cantina), anche se costituiti due distinte porzioni, tra loro non direttamente confinanti e contraddistinte da due diversi subalterni catastali, non siano comodamente divisibili e quindi sia più conveniente la loro vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.190,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 8.159,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.497,81**

Arrotondamento del valore finale: **€. 32,69**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.500,00**

data 31/01/2026

il tecnico incaricato



Massimo Barli

