



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia Barbuto

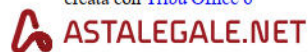
CUSTODE:

Avv. Antonio Curadi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Caterina Guastini

CF: GSTCRN67E48I449K

con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio 1

telefono: 01871999279

email: caterinaguastini@libero.it

PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOLLO Via della Resistenza 1A, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al piano secondo e terzo sottotetto di una palazzina condominiale, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 114,00 mq**. L'appartamento è composto al piano secondo da sala con cucina, soggiorno, una camera e un bagno e due balconi; mediante scala interna si accede al soprastante piano terzo sottotetto articolato in un ampio vano mansardato, un locale wc e una terrazza a tasca. Il piano sottotetto è accessibile anche dal vano scala condominiale con caposcala dedicato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di piano 2° h:2,70 ml - piano 3° hmax: 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 105 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 446,22 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/03/1997 in atti dal 28/03/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione
Coerenze: Da nord in senso orario: altra u.i.u. , vano scale, aria su particella 105 del foglio 8.
Superficie catastale: Totale: 141 m² - Totale escluse aree scoperte: 136 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1995.

B **box singolo** a FOLLO Via della Resistenza 1A, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

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

Box auto con retrostante cantina sito al piano terra parzialmente seminterrato di una palazzina condominiale, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 28,00 mq**. L'immobile è composto da un unico locale con accesso diretto dalla corte antistante il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 105 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, aria su particella 105 del foglio 8, altra u.i.u.
Superficie catastale: Totale: 28 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984

ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.190,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Per locazione abitativa art.3 co. 3 L431/98, stipulato il 01/06/2012, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 25/06/2012 a DPGE n.2 di Genova ai nn. [REDACTED] (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5.400,00€ / anno.

Con il suddetto contratto viene dato in locazione la **porzione dell'appartamento con sub 7 sita al piano secondo**, mentre non sono compresi nella locazione il sottotetto al piano terzo, seppur comunicante con scala interna e il sub 4 - box del piano terra descritto al corpo B.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia catastale immobili

Gli immobili riportati al NCEU del Comune di Follo al Foglio 8 Particella 105 Subalterni 4-7 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 8 Particella 105.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Parlati AnnaMaria in Genova ai nn. 10252 di repertorio, iscritta il 23/01/1988 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 567 - R.P. 61, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 182.000.000 lire.

Importo capitale: 80.000.000 lire.

Durata ipoteca: 14 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/03/2018 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 1114 di repertorio, iscritta il 30/03/2018 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 2480 - R.P. 361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

La formalità è riferita solamente a Iscritta su tutti i beni della procedura per quota 1/2 di proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2016 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1762/2017 di repertorio, iscritta il 04/10/2018 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 7556 - R.P. 1127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 325.000,00.

Importo capitale: 271.227,74.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della procedura per quota 1/2 di proprietà

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di Notaio Carlo Marsano in Genova ai nn. 1002/690 di repertorio, iscritta il 20/02/2014 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 1141 - R.P. 124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.530.000,00.

Importo capitale: 900.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della procedura.

Debitore non datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/06/2025 a firma di Corte d'Appello di Genova ai nn. 6705 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 6001 - R.P. 4707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

E' stato riferito che l'immobile non è costituito in condominio, in quanto la palazzina contiene solo quattro unità abitative. Le spese comuni riguardano l'assicurazione del fabbricato, l'utenza elettrica, la pulizia del vano scale e la manutenzione periodica dello scarico fognario. Viene riportata una spesa complessiva annua di circa 100,00 euro.

Inoltre si è appurato che il piazzale antistante l'ingresso non può essere usato come parcheggio ma solo come area di manovra per l'accesso ai box del piano terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alla documentazione prodotta in atti si rileva che

è deceduto in data 26/10/2017.

accettavano con beneficio d'inventario l'eredità del , con atto Notaio Bechini Ugo Rep. 14733/8994 del 19.01.2018, trascritto presso l'Ufficio RR.II. di Genova ai nn. 12334/9347 in data 11.04.2018.

accettava con beneficio d'inventario l'eredità del defunto con atto con atto Notaio Bechini Ugo Tep. 15371/9392 del 13.03.2019, trascritto presso l'Ufficio RR.II. di Genova ai nn. 11131/8414.

Si precisa che le suddette trascrizioni di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario non risultano trascritte sui beni oggetto della presente procedura e che non risulta trascrizione di denuncia di successione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia.

Inoltre non sono state effettuate le volture catastali degli immobili a favore degli eredi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di divisione , con atto stipulato il 09/07/1986 a firma di Notaio Rosario Patanè con sede in La Spezia (SP) ai nn. 32055/5447 di repertorio, trascritto il 22/07/1986 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 3934 - R.P. 3150.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni del Lotto 1.

risulta deceduto in data 26/10/2017.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di divisione , con atto stipulato il 09/07/1986 a firma di Notaio Rosario Patanè con sede in La Spezia (SP) ai nn. 32055/5447 di repertorio, trascritto il 22/07/1986 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 3934 - R.P. 3150.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni del Lotto 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 7-8/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione, presentata il 28/05/1984 con il n. 787 di protocollo, rilasciata il 21/06/1984 con il n. 7-8/87 di protocollo.

Il titolo rilasciato per la costruzione della palazzina plurifamiliare, viene volturato a [REDACTED]

Concessione Edilizia N. **4-6/18**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 7-8/87 per la costruzione del fabbricato, presentata il 10/02/1986 con il n. 104 di protocollo, rilasciata il 09/04/1986 con il n. 4-6/18 di protocollo, agibilità del 10/04/1990 con il n. 7-8/87 e 46/18 di protocollo.

Agibilità rilasciata il 10/04/1990 a: [REDACTED]

Concessione Edilizia in sanatoria (Condono edilizio L.724/95) N. **153/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 7-8/87 per la costruzione del fabbricato, presentata il 31/03/1995 con il n. 1923 di protocollo, rilasciata il 13/01/2000 con il n. 153 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 8 part 105 sub 7.

La sanatoria riguarda il cambio d'uso da magazzino a residenziale del piano terzo sottotetto, con realizzazione di scala interna di collegamento al sottostante piano secondo.

Art.2 L.662/96 N. **4602/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione porta box, presentata il 21/07/1997 con il n. 4602 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC n. 25 del 28.11.2023, l'immobile ricade in zona Amb_Sat - Ambiti saturi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PUC: Amb_Sat - Ambiti saturi disciplinati dall'**art. 20** delle Norme di Conformita' e Congruenza del P.U.C. 100.0%

ZPA Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività' >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività' <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m 100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico

PTCP Assetto insediativo

ID MO-A Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità' di tipo A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Installazione di una seconda cucina nel piano terzo sottotetto del sub 7. Installazione di una cucina nel box, con lievi modifiche distributive (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili di ripristino dello stato autorizzato (rimozione impianti cucina): €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Sub 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessaria variazione catastale a seguito della regolarizzazione delle opere difformi, con rettifica toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti per Variazione catastale Docfa: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Sub 7-4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzata rimozione lucernario con realizzazione di terrazza a tasca (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni, oblazioni, ecc. propedeutiche all'ottenimento della concessione in sanatoria o in alternativa, di demolizione e rimessa in pristino dello stato autorizzato: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 7 piano terzo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazioni impianto elettrico e di riscaldamento (caldaia) con possibili irregolarità. (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche e adeguamenti impiantistici mediante operaio specializzato su impianto elettrico e di riscaldamento: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN FOLLO VIA DELLA RESISTENZA 1A, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOLLO Via della Resistenza 1A, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di:

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

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

Appartamento sito al piano secondo e terzo sottotetto di una palazzina condominiale, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 114,00 mq**. L'appartamento è composto al piano secondo da sala con cucina, soggiorno, una camera e un bagno e due balconi; mediante scala interna si accede al soprastante piano terzo sottotetto articolato in un ampio vano mansardato, un locale wc e una terrazza a tasca. Il piano sottotetto è accessibile anche dal vano scala condominiale con caposcala dedicato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di piano 2° h:2,70 ml - piano 3° hmax: 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 105 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 446,22 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/03/1997 in atti dal 28/03/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione
Coerenze: Da nord in senso orario: altra u.i.u. , vano scale, aria su particella 105 del foglio 8.
Superficie catastale: Totale: 141 m² - Totale escluse aree scoperte: 136 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Sarzana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borghi della Val di Vara, Sarzana, Lerici, La Spezia, Cinque Terre, località balneari.



SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km
ferrovia distante 20 km



porto distante 17 km
autostrada distante 8 km
autobus distante 0,35 km

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione fabbricato

La palazzina in cui si trova l'appartamento è un fabbricato costruito a partire dal 1984 in forza delle Concessioni edilizie n. 7-8/87 del 21.06.1984 e 4-6/18 del 09.04.1986 (variante). La fine lavori è stata dichiarata il 05.05.1987 e l'abitabilità rilasciata l'10.04.1990.

L'edificio è composto da un piano terra parzialmente seminterrato e da ulteriori tre piani, primo, secondo e terzo sottotetto. Il piano terra è destinato a locali accessori e pertinenze (autorimesse, cantine o depositi) ed è caratterizzato dalla presenza di ampi varchi con portoni basculanti in lamiera e ingressi secondari schermati da inferriate metalliche. I piani primo e secondo sono destinati a civile abitazione; i prospetti sono segnati da balconate continue e aggettanti, dotate di parapetti in metallo, tende parasole avvolgibili, mentre le finestrature sono protette da avvolgibili (tapparelle).

La struttura portante è in cemento armato con parti in muratura; le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato. La copertura è a falde inclinate con sporto di gronda in calcestruzzo e canali di gronda in lamiera.

La corte pertinenziale antistante, di proprietà indivisa, è interamente pavimentata in masselli autobloccanti, priva di recinzione fisica verso il limite di ripresa, attualmente adibita ad area di manovra e sosta temporanea veicoli.

Lo stato manutentivo è sufficiente. Non si ravvisano esternamente macro-lesioni strutturali, ma i materiali di facciata, i parapetti e i serramenti presentano un'obsolescenza fisiologica e tecnologica coerente con l'epoca di costruzione.

Il vano scala, privo di ascensore, è caratterizzato da finiture ordinarie (scalini con pedate in marmo, corrimano metallico, intonaci e tinteggiature).

Descrizione immobile

L'appartamento sub 7 si sviluppa su due livelli: piano secondo e piano terzo sottotetto.

Il piano secondo è composto da ingresso su una sala con zona cucina di superficie utile 21,60 mq con accesso al balcone, un disimpegno che porta alla zona soggiorno di s.u. 14,40 mq con accesso al secondo balcone, un servizio igienico e una camera di 11,65 mq. La suddivisione della zona sala-soggiorno è ottenuta mediante una tramezzatura mobile, qualora la chiusura della paratia generi ambienti privi delle superfici minime e dei prescritti rapporti aeroilluminanti, l'elemento andrebbe rimosso, con relativi oneri di ripristino da detrarre in sede di valutazione. L'altezza interna è di circa 2,70 ml.

Le finiture dei locali sono di tipo ordinario, con pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate. La pavimentazione prevalente è in ceramica chiara posata in diagonale. Il servizio igienico presenta una pavimentazione a scacchiera bianco/nera con porzione rialzata (gradino) nella zona doccia e rivestimento parietale in ceramica bianca con greca scura. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro protette da tapparelle avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno tamburato liscio cieche. I portoncini d'ingresso di tipologia standard, privi di evidenti caratteristiche di

blindatura.

Nel disimpegno si trova una scala che conduce al soprastante piano terzo sottotetto, costituito da un ampio locale mansardato di s.u. 58,00 mq, caratterizzato da copertura a falda inclinata dove le altezze d'imposta (massima 2,50 ml e minima 1,00 ml) risultano visibilmente ridotte, limitando la fruibilità di ampie porzioni della pianta. La zona cottura è allestita in aderenza al perimetro basso, con blocco lavello ed elettrodomestici a libera installazione. E' presente un locale bagno con vasca, ricavato in porzione di sottotetto sotto falda, che presenta pavimentazione e rivestimenti ceramici datati (motivo bianco/rosso). È provvisto di vasca, lavabo, sanitari e attacco lavatrice. L'aerazione e l'illuminazione dipendono esclusivamente da un lucernario a tetto, il cui infisso metallico e i relativi meccanismi di apertura presentano un marcato stato di ossidazione e degrado.

Nel locale soggiorno il lucernario risultante dai titoli edilizi è ora una sorta di terrazza a tasca di circa 5,00 mq, accessibile tramite serramento vetrato scorrevole in alluminio bianco. La pavimentazione è in piastrelle da esterno. Le lattonerie e le scossaline di raccordo con il tetto mostrano diffusa ossidazione. A parziale copertura del vano è stata installata una struttura metallica tubolare leggera con tenda parasole.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con due diverse caldaie (posizionate nelle zone cottura dei due piani) che servono ciascuna un piano e termosifoni in alluminio pressofuso. Nella sala d'ingresso al piano secondo è presente un caminetto (dichiarato non funzionante nel contratto di locazione) e anche uno split per climatizzazione. Sono inoltre riscontrabili: impianto idrico sanitario, elettrico, antenna centralizzata, linea dati.

Le varie utenze sono comuni ai due piani e al box del piano terra (contatore unico).

I materiali di finitura e le dotazioni impiantistiche, pur funzionanti, non sono di recente installazione e presentano una fisiologica obsolescenza. Inoltre per l'assenza di dichiarazioni di conformità e l'impossibilità di accertare la regolarità dello scarico fumi e l'adeguata ventilazione dei locali, gli impianti sono da considerarsi privi dei requisiti di legge. I relativi oneri di messa a norma saranno decurtati dal valore di stima.

La porzione di piano terzo sottotetto di pertinenza del sub 7 era stata originariamente concessionata come soffitta; la destinazione residenziale è stata ottenuta in forza del condono edilizio L. 724/1995 con C.E. in sanatoria n.135 del 13.01.2000. Rispetto allo stato autorizzato è stato modificato il lucernario per creare una terrazza a tasca in difformità dal titolo edilizio.



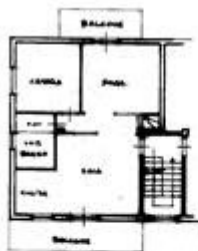


CONSISTENZA:

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		indice		commerciale
Appartamento piano 2	70,00	x	100 %	=	70,00
Balconi piano secondo	16,00	x	25 %	=	4,00
Sottotetto piano 3	65,00	x	60 %	=	39,00
Terrazza tasca piano terzo sottotetto	5,00	x	20 %	=	1,00
Totale:	156,00				114,00



Piano Secondo
n. 270



Piano Terzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia di stima

La valutazione è stata condotta applicando il metodo comparativo monoparametrico, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale complessiva dell'unità. Il valore unitario (€/mq) è stato ricavato da un'analisi di mercato su compravendite recenti di compendi immobiliari omogenei per localizzazione e tipologia.

Descrizione del bene e stato occupativo

L'immobile (sub. 7) si articola su due livelli (secondo piano e terzo piano sottotetto), internamente collegati ma provvisti di accessi autonomi. Sotto il profilo occupativo, il secondo piano risulta regolarmente locato con contratto in essere a canone di mercato, mentre il terzo piano è attualmente libero da persone e cose. Grazie all'ingresso indipendente, la porzione al piano sottotetto risulta immediatamente accessibile e fruibile.

Determinazione del valore finale

Il valore di mercato a corpo viene quantificato partendo dal valore dell'immobile ipoteticamente "libero", ponderato per le seguenti caratteristiche:

- Fattori valorizzanti: esposizione, luminosità e distacco dalla strada; presenza di spazi accessori (balconi) e disponibilità di sosta temporanea nella corte comune.
- Fattori penalizzanti: assenza di ascensore, obsolescenza fisiologica, assenza di certificazioni impiantistiche e altezze del piano terzo che limitano l'uso degli spazi.

Al valore di mercato lordo, decurtato dei costi stimati per i ripristini e la messa a norma degli impianti, è stata applicata un'ulteriore decurtazione del **10% per lo stato occupazionale**. Data la connessione strutturale e catastale (unica entità), la locazione di una porzione del bene condiziona la disponibilità dell'intero compendio. Il coefficiente di deprezzamento è giustificato dalla natura parziale della locazione ed è contenuto al 10% poiché mitigato dall'accessibilità indipendente del terzo piano e dal fatto che il canone percepito è in linea con i valori attuali di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 1.150,00 = **131.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per locazione parziale della porzione di appartamento al piano 2° (fino al 31/05/2028)	-13.110,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.990,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.990,00**

BENI IN FOLLO VIA DELLA RESISTENZA 1A, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FOLLO Via della Resistenza 1A, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **28,00 mq** per la quota di:

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

Box auto con retrostante cantina sito al piano terra parzialmente seminterrato di una palazzina condominiale, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 28,00 mq**. L'immobile è composto da un unico locale con accesso diretto dalla corte antistante il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 105 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, aria su particella 105 del foglio 8, altra u.i.u.
Superficie catastale: Totale: 28 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Sarzana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borghi della Val di Vara, Sarzana, Lerici, La Spezia, Cinque Terre, località balneari.



SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km

nella media 

ferrovia distante 20 km

nella media 

porto distante 17 km

nella media 

autostrada distante 8 km

nella media 

autobus distante 0,35 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione fabbricato

La palazzina in cui si trova il box è un fabbricato costruito a partire dal 1984 in forza delle Concessioni edilizie n. 7-8/87 del 21.06.1984 e 4-6/18 del 09.04.1986 (variante). La fine lavori è stata dichiarata il 05.05.1987 e l'abitabilità rilasciata l'10.04.1990.

L'edificio è composto da un piano terra parzialmente seminterrato e da ulteriori tre piani, primo, secondo e terzo sottotetto. Il piano terra è destinato a locali accessori e pertinenze (autorimesse, cantine o depositi) ed è caratterizzato dalla presenza di ampi varchi con portoni basculanti in lamiera e ingressi secondari schermati da inferriate metalliche. I piani primo e secondo sono destinati a civile abitazione; i prospetti sono segnati da balconate continue e aggettanti, dotate di parapetti in metallo, tende parasole avvolgibili, mentre le finestrature sono protette da avvolgibili (tapparelle).

La struttura portante è in cemento armato con parti in muratura; le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato. La copertura è a falde inclinate con sporto di gronda in calcestruzzo e canali di gronda in lamiera.

La corte pertinenziale antistante, di proprietà indivisa, è interamente pavimentata in masselli autobloccanti, priva di recinzione fisica verso il limite di ripresa, attualmente adibita ad area di manovra e sosta temporanea veicoli.

Lo stato manutentivo è sufficiente. Non si ravvisano esternamente macro-lesioni strutturali, ma i materiali di facciata, i parapetti e i serramenti presentano un'obsolescenza fisiologica e tecnologica coerente con l'epoca di costruzione.

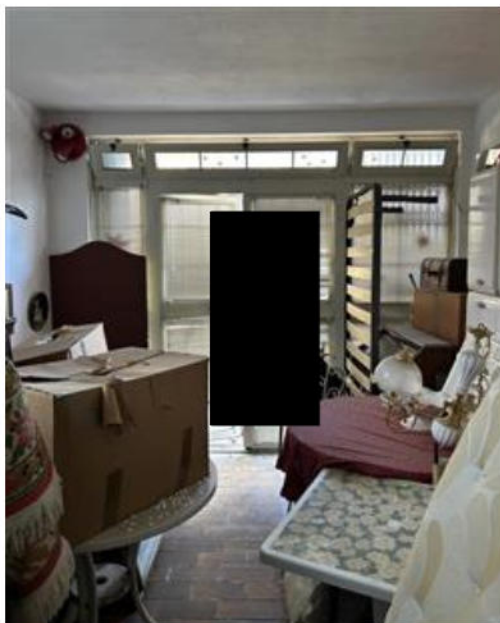
Il vano scala, privo di ascensore, è caratterizzato da finiture ordinarie (scalini con pedate in marmo, corrimano metallico, intonaci e tinteggiature).

Descrizione immobile

Il box si trova al piano terra parzialmente seminterrato del fabbricato con accesso diretto dalla corte di pertinenza adibita ad area di manovra per veicoli. La superficie utile è di 24,00 mq e l'altezza interna di 2.50 ml. Il locale al momento del sopralluogo era usato come sgombero e occupato da materiale vario che ne impediva la completa visione e misurazione. Risultavano però installati una cucina in difformità da quanto autorizzato e un caminetto ed erano riscontrabili le finiture consistenti in pavimentazione, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, e gli impianti elettrico e idrico.

Erano parzialmente visibili una serie di finestra poste sulla parete nord in alluminio e vetrocamera. Il portellone di accesso al box era stato sostituito da una portafinestra a vetri con luce apribile ma

ridotta che rende difficoltoso l'accesso di veicoli (comunicazione ex art.2 L. 662/96).

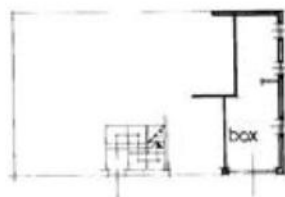


CONSISTENZA:

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		indice		commerciale
Box	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



P. Terra
H=2.60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia di stima

La valutazione è stata condotta applicando il metodo comparativo monoparametrico, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale complessiva dell'unità. Il valore unitario €/mq è stato ricavato da un'analisi di mercato su campioni omogenei per localizzazione e tipologia.

Dal valore ottenuto sono stati decurtati gli oneri relativi alla rimozione delle difformità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 500,00 = 14.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Follo (SP), agenzie: Follo, La Spezia, on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Nomisma., ed inoltre: WEB

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	114,00	0,00	117.990,00	117.990,00
B	box singolo	28,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				131.990,00 €	131.990,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per vizi occulti, maggiori spese, insoluti, immediatezza della vendita, ecc.	-5% -6.599,50
	6.599,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**10.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**115.190,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**190,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**115.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FOLLO Via Aldo Moro 77, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di:

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

Villino disposto su cinque livelli a destinazione residenziale, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 420,00 mq**. Composizione:

Piano terra: ingresso, soggiorno, sala, ripostiglio, portico con locale ripostiglio e corte esclusiva (graffata, part. 792).

Piano primo: servizio igienico, locale tecnico, ripostiglio, portico.

Piano secondo: cucina con terrazza, sala da pranzo, camera, servizio igienico, terrazza.

Piano terzo: studio, veranda, due camere, servizio igienico.

Piano quarto sottotetto: due ripostigli e terrazza.

Accessibilità e criticità

L'immobile non è intercluso in quanto confina tramite la particella 792, corte graffata, con la pubblica via Aldo Moro, tuttavia gli attuali accessi all'immobile (sia pedonale che carrabile) avvengono attraverso le particelle 1081,1082, di proprietà dei debitori ma non comprese nella presente procedura.

Lo stato dei luoghi presenta criticità sostanziali:

- Accessi attuali: l'accesso funzionale pedonale e carrabile avviene unicamente tramite le particelle 1081 e 1082 (proprietà dei debitori, ma non staggite), su cui insistono i cancelli e la recinzione. Non compresa è anche la particella 793. Tali aree escluse costituiscono l'attuale giardino, i terrazzamenti e, soprattutto, il piazzale di manovra essenziale per l'ingresso al box interrato (part. 1083 - Corpo B).
- Servitù: stante l'unicità dell'attuale proprietà, non esistono servitù formali, tuttavia i cancelli attuali potrebbero far maturare una servitù per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1062 c.c.) a carico dei lotti residui.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-1-2-3-4, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 162-792 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita 2.426,31 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza 77, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/03/2005 Pratica n. SP0029843 per Diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione.

Coerenze: Da nord in senso orario: particella 1081, via Aldo Moro, part. 746, part. 793 del foglio 7.

Graffato a particella 742 del Foglio 7 Superficie catastale: Totale: 432 m² - Totale escluse aree scoperte: 418 m²

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

B **box singolo** a FOLLO Via Aldo Moro 77, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

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

Box auto seminterrato, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 70,00 mq.** L'immobile è composto da un unico locale con accesso prospiciente la corte distinta con la particella 1082, non pignorata, che collega il box con la strada pubblica. **Il bene è pertanto intercluso.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,13 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1083 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/05/2003 Pratica n. 65906 in atti dal 30/05/2003

Coerenze: Su tutti i lati particella 1082 del foglio 7

Superficie catastale: Totale: 70 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	490,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.785,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia catastale immobili

- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 7 **Particella 162 Subalterno 6 graffato alla Particella 792** deriva dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 162 Subalterno 5 graffato alla Particella 792 in base alla nota di variazione del 05.06.2003 pratica n. 67600 in atti dal 05.06.2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7287.1/2003).
- L'immobile riportato in NCEU a **Foglio 7 Particella 1083** è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1083 (già Particella 161 e Particella 791) in base alla nota di costituzione del 30.05.2003 pratica n. 65906 in atti dal 30.05.2003 costituzione (n. 866.1/2003).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di Notaio Carlo Marsano in Genova ai nn. 1002/690 di repertorio, iscritta il 20/02/2014 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 1141 - R.P. 124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.530.000,00.

Importo capitale: 900.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della procedura.

Debitore non datore di ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/03/2018 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 1114 di repertorio, iscritta il 30/03/2018 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 2480 - R.P. 361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

La formalità è riferita solamente a Iscritta su tutti i beni della procedura per quota 1/2 di proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2016 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1762/2017 di repertorio, iscritta il 04/10/2018 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 7556 - R.P. 1127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 325.000,00.

Importo capitale: 271.227,74.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della procedura per quota 1/2 di proprietà

C.F. RTTNRC41C03D969H

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/06/2025 a firma di Corte d'Appello di Genova ai nn. 6705 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 6001 - R.P. 4707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alla documentazione prodotta in atti si rileva che

isulta deceduto in data 26/10/2017.

ettavano con beneficio d'inventario l'eredità del defunto on atto Notaio Bechini Ugo Rep. 14733/8994 del 19.01.2018, trascritto presso l'Ufficio RR.II. di Genova ai nn. 12334/9347 in data 11.04.2018.

ccettava con beneficio d'inventario l'eredità del defunto n atto con atto Notaio Bechini Ugo Tep. 15371/9392 del 13.03.2019, trascritto presso l'Ufficio RR.II. di Genova ai nn. 11131/8414.

Si precisa che le suddette trascrizioni di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario non risultano trascritte sui beni oggetto della presente procedura e che non risulta trascrizione di denuncia di successione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia.

Inoltre non sono state effettuate le voltture catastali degli immobili a favore degli eredi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/04/1999 a firma di Notaio Vertere Morichelli con sede in Aulla (MS) ai nn. 39611 di repertorio, trascritto il 29/04/1999 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 2910 - R.P. 2010.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni del Lotto 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/04/1999 a firma di Notaio Vertere Morichelli con sede in Aulla (MS) ai nn. 39611 di repertorio, trascritto il 29/04/1999 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 2910 - R.P. 2010.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni del Lotto 1.

ulta deceduto in data

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 19/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 07/02/1992, rilasciata il 23/05/1992 con il n. 19/92 di protocollo.

Voltura del titolo a favore di Biasci Piero e Gozzoli Federica in data 20.03.1995, per avvenuta compravendita in data 14.11.1984.

Concessione Edilizia **N. 62/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato di civile abitazione, presentata il 02/06/1999, rilasciata il 29/10/1999 con il n. 62/99 di protocollo, agibilità del 05/08/2003 con il n. 5170/r di protocollo.

Varianti in corso d'opera: CE 44/2000 e 57/01. DIA n.52d prot. 8619 del 08/09/2001 per la costruzione del garage interrato.

DIA **N. 8619**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di garage interrati, presentata il 08/09/2001 con il n. 8619 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria **N. 22/1** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, presentata il 06/12/2004 con il n. 9867 di protocollo, rilasciata il 07/12/2006 con il n. 22/1 di protocollo.

Cambio di destinazione del garage al piano terra con realizzazione di un soggiorno (parte annessa al fabbricato) e chiusura della veranda con realizzazione di un ripostiglio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC n. 25 del 28.11.2023, l'immobile ricade in zona Amb_Sat - Ambiti saturi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PUC: Amb_Sat - Ambiti saturi disciplinati dall'**art. 20** delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. 100.0%

ZPA Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività' >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività' <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m 100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico

PTCP Assetto insediativo

ID MO-A Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Regolarizzazione lucernario e altre lievi difformità

distributive al fabbricato del villino (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni, oblazioni, ecc. propedeutiche all'ottenimento della concessione in sanatoria o in alternativa, di demolizione e rimessa in pristino dello stato autorizzato: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a particella 162/6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mappa catastale non aggiornata (mancano locali wc e vano tecnico del piano primo) e necessità variazione catastale a seguito regolarizzazione opere difformi, rettifica toponomastica, adeguamento altezze interne e lievi difformità distributive.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti per Tipo mappale e Variazione catastale Docfa: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a part.162/6 e part. 1083

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Installazione servizi nel box e sostituzione porta d'accesso, installazione cucine nel villino in difformità dai titoli. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili di ripristino dello stato autorizzato sia nella villa che nel box (rimozione di tre cucine e wc, ripristino porta box): €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Part.lle 162/6 e 1083

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazioni impianto elettrico e di riscaldamento (caldaia) con possibili irregolarità. (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche e adeguamenti impiantistici mediante operaio specializzato su impianto elettrico e di riscaldamento: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN FOLLO VIA ALDO MORO 77, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FOLLO Via Aldo Moro 77, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di:

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

Villino disposto su cinque livelli a destinazione residenziale, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 420,00 mq**. Composizione:

Piano terra: ingresso, soggiorno, sala, ripostiglio, portico con locale ripostiglio e corte esclusiva (graffata, part. 792).

Piano primo: servizio igienico, locale tecnico, ripostiglio, portico.

Piano secondo: cucina con terrazza, sala da pranzo, camera, servizio igienico, terrazza.

Piano terzo: studio, veranda, due camere, servizio igienico.

Piano quarto sottotetto: due ripostigli e terrazza.

Accessibilità e criticità

L'immobile non è intercluso in quanto confina tramite la particella 792, corte graffata, con la pubblica via Aldo Moro, tuttavia gli attuali accessi all'immobile (sia pedonale che carrabile) avvengono attraverso le particelle 1081,1082, di proprietà dei debitori ma non comprese nella presente procedura.

Lo stato dei luoghi presenta criticità sostanziali:

- Accessi attuali: l'accesso funzionale pedonale e carrabile avviene unicamente tramite le particelle 1081 e 1082 (proprietà dei debitori, ma non staggite), su cui insistono i cancelli e la recinzione. Non compresa è anche la particella 793. Tali aree escluse costituiscono l'attuale giardino, i terrazzamenti e, soprattutto, il piazzale di manovra essenziale per l'ingresso al box interrato (part. 1083 - Corpo B).
- Servitù: stante l'unicità dell'attuale proprietà, non esistono servitù formali, tuttavia i cancelli attuali potrebbero far maturare una servitù per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1062 c.c.) a carico dei lotti residui.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-1-2-3-4, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 162-792 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita 2.426,31 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza 77, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/03/2005 Pratica n. SP0029843 per Diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione.
Coerenze: Da nord in senso orario: particella 1081, via Aldo Moro, part. 746, part. 793 del foglio 7.
Graffato a particella 742 del Foglio 7 Superficie catastale: Totale: 432 m² - Totale escluse aree scoperte: 418 m²

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Sarzana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borghi della Val di Vara, Sarzana, Lerici, La Spezia, Cinque Terre, località balneari.



SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km
ferrovia distante 20 km
porto distante 17 km
autostrada distante 8 km
autobus distante 0,35 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato

Il villino è situato lungo la strada principale che porta da Follo a Piana Battolla (via Aldo Moro) in posizione leggermente rialzata rispetto al livello stradale.

Il nucleo originario del fabbricato è antecedente al 1967, successivamente ampliato e modificato in forza delle Concessioni Edilizie n. 19/92 e n. 62/99, nonché delle varianti n. 44/2000 e n. 57/01. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 15.12.2002, con conseguente rilascio del certificato di abitabilità in data 05.08.2003 (n. 5170r). L'autorimessa interrata (Corpo B) è stata autorizzata con DIA prot. 8619 del 08.09.2001 e regolarizzata mediante Permesso di Costruire in sanatoria n. 22/01 del 07.12.2006. Lo stato dei luoghi riscontrato non è esattamente corrispondente a quello riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio per lievi difformità (tramezzi, altezze interne e aperture) e per l'incompleta rappresentazione del piano quarto sottotetto e del lucernario della copertura. Sono inoltre state realizzate due cucine oltre a quella del secondo autorizzata dai titoli edilizi, di cui una al piano terra e l'altra al primo, che andranno smantellate in quanto i locali hanno altezze inferiori a quelle previste dalla normativa per tale destinazione.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata depositata in data 23.03.2005 prot. SP0029483 e presenta alcune lievi difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, relativamente alla rappresentazione di alcuni tramezzi, altezze interne e aperture. La mappa catastale non appare aggiornata e non corrisponde pienamente alla sagoma del fabbricato (tipo mappale del 04/04/2003 Pratica n. 34722). Si riscontrano incongruenze tra la corte rappresentata come pertinenziale nella planimetria catastale del fabbricato che comprende una porzione che in mappa è invece compresa nel terreno identificato dalla part.1081.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate su due livelli. Le facciate sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a velatura color rosa pesca, arricchite da cornici marcapiano e profili bianchi in corrispondenza delle aperture. Gli infissi esterni sono protetti da persiane in legno bianco "alla genovese" e dotati di schermature solari coordinate. Il prospetto rivolto verso via Aldo Moro è caratterizzato da balconate e parapetti con balaustre classiche in cemento bianco, stile che riprende l'intera recinzione perimetrale. Al piano terra, un porticato ad arco rivestito in pietra naturale conduce all'ingresso principale; la medesima finitura in pietra a vista caratterizza i muri di contenimento del terreno.

La corte di pertinenza perimetrale è catastalmente distinta in tre porzioni: la particella 792 (graffata all'abitazione e oggetto di pignoramento) e le particelle 1081 e 793 (escluse dalla procedura). L'area esterna è adibita a giardino piantumato con vialetti e camminamenti pavimentati.

Criticità degli accessi

Si evidenzia che il compendio oggetto di pignoramento (Villino e corte graffata part. 792) è attualmente privo di accesso funzionale indipendente in quanto gli attuali varchi — pedonale (part. 1081) e carrabile (part. 1082, con accesso al Corpo B) — insistono su particelle non pignorate. Poiché la proprietà dei beni è medesima, non sussistono servitù di passaggio formalizzate a favore del lotto pignorato.

L'immobile risulta pertanto fisicamente non accessibile allo stato attuale, sebbene potenzialmente indipendente grazie al confine diretto con la via pubblica. L'aggiudicatario dovrà pertanto farsi carico degli oneri tecnici, amministrativi ed economici necessari alla creazione di un nuovo accesso indipendente sulla via Aldo Moro. Tale circostanza è stata debitamente considerata nella determinazione del valore di stima mediante l'applicazione di un congruo coefficiente di abbattimento.

Descrizione interni

L'immobile si sviluppa su cinque livelli complessivi: piano terra, primo, secondo, terzo e quarto (parte sottotetto).

Il piano terra si articola su piani sfalsati con porzioni ribassate (parzialmente seminterrate) e rialzate (che portano al piano primo). Ha un'altezza interna prevalente di 3,55 metri e comprende un vano ingresso preceduto da porticato, che porta ad un ampio soggiorno con camino (superficie utile 43,00 mq) con soffitto a volta in mattoncini e pareti in pietra a vista, a una sala a quota ribassata (superficie utile 22,00 mq) che attualmente è attrezzata abusivamente come cucina con un'altezza di 2,30 ml,

inferiore ai minimi di legge, comunicante con un ripostiglio con altezza ridotta a 1,80 metri. Nell'ingresso si trova un locale tecnico (quadri elettrici) e la scala di accesso ai piani superiori. Il porticato d'ingresso posto sul lato nord, consente l'accesso a un ulteriore ripostiglio con altezza ridotta a 1,80 metri.

Il piano primo ha altezze variabili ed è costituito da un locale w.c. collegato con il soggiorno del piano terra mediante rampa di scale, un locale tecnico con accesso dall'esterno (da part. 1081 non pignorata), un porticato di circa 26,00 mq comunicante con un locale autorizzato come ripostiglio, ma attrezzato abusivamente come cucina, con un'altezza di 2,00 metri, inferiore ai minimi di legge.

Il piano secondo ha altezza prevalente di 2,88 metri ed è distribuito prevalentemente su zona giorno, con la cucina comunicante con la sala da pranzo (superficie utile 24,00 mq), bagno e una camera da letto (superficie utile 17,00 mq), una terrazza di 16,00mq.

Il piano terzo: con un'altezza di 2,80 metri, è adibito principalmente a zona notte con due camere da letto (superficie utile 16,50 mq) e uno studio. Completa il piano una veranda.

Il piano quarto sottotetto: È un piano sottotetto che ospita una grande terrazza. Sono presenti locali sottotetto ad uso ripostiglio con altezze variabili tra 2,35 metri e 1,65 metri.

Gli interni sono caratterizzati da finiture di lusso di gusto classico ed eclettico, con un'elevata attenzione al dettaglio decorativo e all'uso di materiali pregiati.

Al piano terra il locale principale, il soggiorno, è caratterizzato dall'ampia volta a botte in mattoni pieni a vista, mentre le pareti perimetrali presentano una finitura in pietra naturale a spacco, lasciata a vista. La pavimentazione è stata realizzata in mattonelle di cotto di formato quadrato, con inserti decorativi a stella. Sul fondo si trova un portoncino in legno centinato, incorniciato da elementi in pietra serena o marmo chiaro, che immette verso i livelli superiori tramite una scala protetta da una ringhiera in ferro battuto. E' presente nel locale un camino con struttura in mattoni a vista, dotato di una spessa mensola in pietra grigia.

Salendo ai piani superiori le finiture sono di ottimo livello. Al piano secondo il pavimento è in parquet di legno pregiato posato a spina di pesce ungherese, arricchito da una fascia perimetrale di bindello che segue la conformazione delle pareti curve. I servizi igienici hanno rivestimenti in marmo o gres porcellanato effetto marmo con venature calde e marcate, posati a tutta altezza con greche decorative nella parte superiore. Nella sala da pranzo l'elemento centrale è un imponente camino con struttura in pietra grigia incassato in una parete curva decorata con lesene e semicolonne laterali. Anche al piano terzo e quarto le finiture sono simili. Nel piano sottotetto sono state ricavate due camere nei locali indicati come ripostiglio, con l'installazione di una finestra velux a tetto.

Gli ambienti sono riccamente decorati con carta da parati, stucchi, cornici, ecc. I soffitti sono talvolta affrescati o decorati con finte travi in legno. Le porte interne sono in legno e talvolta in vetro, color noce, mentre le finestre sono in alluminio/PVC e vetrocamera bianche, protette da persiane alla genovese del medesimo colore. Lo stato manutentivo generale è discreto, sebbene il fabbricato denoti qualche lieve carenza manutentiva conseguente l'inutilizzo, con distacco di carta da parati, macchie, sbollature tinta.

Gli impianti riscontrati sono: quello elettrico, quello idrico sanitario, riscaldamento alimentato da caldaia a metano, climatizzazione, antenna televisiva, citofonico. Non sono state fornite certificazioni di rispondenza alla normativa.

Sono presenti caminetti in alcuni ambienti della villa.

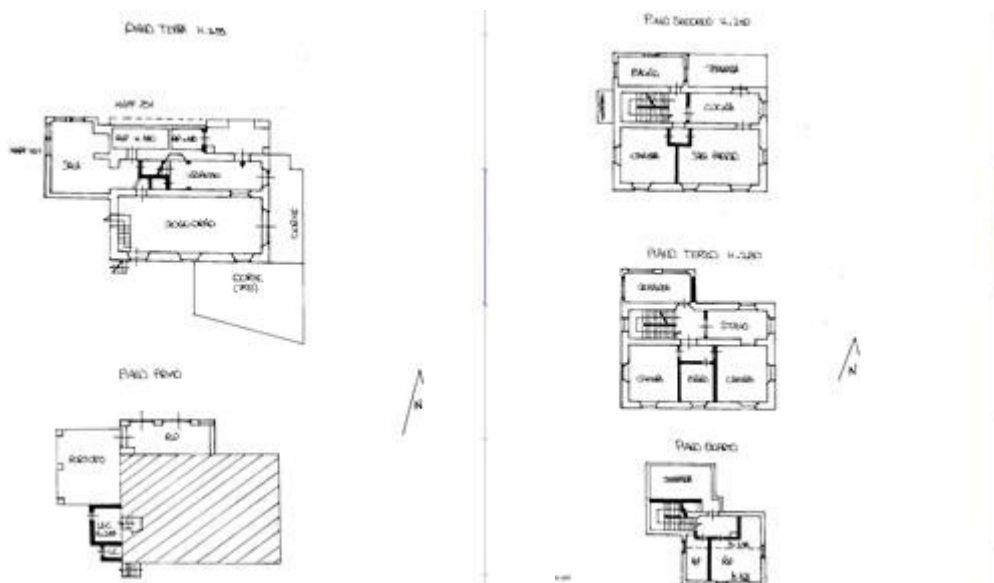


CONSISTENZA:

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		indice		commerciale
Piano terra: abitazione	132,00	x	100 %	=	132,00
Piano terra: portico	10,00	x	30 %	=	3,00
Piano terra: corte	60,00	x	10 %	=	6,00
Piano primo: abitazione (locali di servizio)	27,00	x	70 %	=	18,90
Piano primo: porticato	26,00	x	35 %	=	9,10
Piano secondo: abitazione	108,00	x	100 %	=	108,00
Piano secondo: terrazza	14,00	x	25 %	=	3,50
Piano terzo: abitazione	94,00	x	100 %	=	94,00
Piano terzo: veranda	14,00	x	70 %	=	9,80
Piano quarto: abitazione (locali di servizio)	46,00	x	70 %	=	32,20
Piano quarto: terrazza	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	545,00				420,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia di stima

La valutazione è stata condotta applicando il metodo comparativo monoparametrico, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale complessiva. Il valore unitario (€/mq) è stato dedotto da un'analisi di mercato su compravendite recenti di compendi immobiliari omogenei per tipologia (villini indipendenti) e localizzazione.

Determinazione del valore finale

L'immobile è un villino articolato su cinque livelli sfalsati con corte di pertinenza esclusiva (part. 792).

Il valore di mercato a corpo è stato quantificato partendo dal valore ordinario del bene, ponderato per le seguenti caratteristiche:

- Fattori valorizzanti: finiture interne di lusso, uso di materiali di pregio e attenzione al dettaglio decorativo; ampie metrature e indipendenza.
- Fattori penalizzanti: interclusione materiale degli accessi, perdita di gran parte dello spazio esterno e dell'area di parcheggio e manovra, assenza di certificazioni impiantistiche, carenze manutentive dovute al periodo di inutilizzo.

Dal valore di mercato lordo così calcolato sono stati sottratti a corpo gli oneri tecnici e materiali necessari per la rimessione in pristino dei luoghi e le regolarizzazioni.

Sul valore netto risultante è stato infine applicato un abbattimento del **30%**, per interclusione materiale e deprezzamento funzionale. L'immobile stimato risulta infatti privo di varchi autonomi fruibili, rendendo onere esclusivo dell'aggiudicatario la creazione di nuovi accessi dalla Via Aldo Moro. Tale coefficiente di svalutazione tiene in debito conto i costi di realizzazione, le tempistiche burocratiche, l'alea autorizzativa e, soprattutto, il deprezzamento permanente dovuto alla perdita del giardino recintato e dell'area di sosta/manovra originaria, elementi fortemente penalizzanti per un immobile di pregio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,00 x 1.200,00 = 504.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per difficoltà di accesso, servitù, ridotta distanza da proprietà limitrofa, ulteriori difformità, vizi occulti, maggiori spese, insoluti, immediatezza della vendita, parziale stato locativo, ecc.	-151.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 352.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 352.800,00

BENI IN FOLLO VIA ALDO MORO 77, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FOLLO Via Aldo Moro 77, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

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

Box auto seminterrato, che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 70,00 mq**. L'immobile è composto da un unico locale con accesso prospiciente la corte distinta con la particella 1082, non pignorata, che collega il box con la strada pubblica. **Il bene è pertanto intercluso.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,13 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1083 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/05/2003 Pratica n. 65906 in atti dal 30/05/2003
Coerenze: Su tutti i lati particella 1082 del foglio 7
Superficie catastale: Totale: 70 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Sarzana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borghi della Val di Vara, Sarzana, Lerici, La

Spezia, Cinque Terre, località balneari.



SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km
ferrovia distante 20 km
porto distante 17 km
autostrada distante 8 km
autobus distante 0,35 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è stato edificato in forza di DIA prot. n. 8619 del 08.09.2001 con la quale si comunicava la realizzazione di due box interrati, uno adiacente al fabbricato principale (Corpo A) e l'altro nel terreno limitrofo, attualmente distinto come part. 1082. Con successivo permesso di Costruire in sanatoria n.22/01 del 07.012.2006 veniva regolarizzato quanto eseguito in difformità, ovvero il cambio d'uso ad abitativo del box adiacente il fabbricato e le modifiche al box attuale della part. 1083.

L'unità è soggetta al vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 (Legge Tognoli) a favore dell'unità abitativa identificata dalla part. 162/6. Tuttavia, essendo i due beni posti in vendita congiuntamente all'interno della presente procedura quale lotto unico, il divieto di alienazione separata risulta rispettato.

Inoltre l'esclusione della particella 1082 dal lotto in esecuzione determina una condizione di **interclusione assoluta del bene**, anche perché non risultano trascritti atti che garantiscano il diritto di passo carrabile o pedonale attraverso la part. 1082 a favore della 1083. L'immobile è pertanto privo di sbocco diretto sulla pubblica via.

Il box, con struttura in cemento armato e solaio in laterocemento, risulta interrato su tre lati e fuori terra sul lato est, dove si trova la porta di accesso. L'altezza interna è 2,13 metri, mentre la superficie utile interna è di 60,00 mq. L'altezza dichiarata nel progetto era di 2,20-2,30 ml, ed era presente una rampa inclinata di accesso che non si riscontra allo stato attuale.

Il locale al momento del sopralluogo era usato come sgombero e occupato da materiale vario che ne impediva la completa visione e misurazione. Il materiale presente potrebbe nascondere vizi strutturali (es. umidità di risalita) non verificabili. Risultavano installati in difformità da quanto autorizzato, una cucina e un locale lavanderia/bagno ed erano riscontrabili le finiture consistenti in pavimentazione, rivestimenti, intonaci, tinteggiature e gli impianti elettrico, idrico e climatizzazione. Il portellone di accesso al box era stato sostituito da una serie di portefinestre a vetri con luce apribile incompatibile con l'accesso di automobili. Non si è riscontrata la presenza della rampa di accesso riportata negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi. E' necessario prevedere la rimessione in pristino, consistente nello smantellamento di bagno, cucina, impianti non autorizzati e sostituzione dell'infilso attuale con idoneo portellone carrabile.

Criticità degli accessi

Al momento l'accesso funzionale al locale avviene esclusivamente attraverso la particella 1082, appartenente al debitore ma esclusa dalla presente vendita. Con la vendita e la conseguente divisione dei fondi, si dovrà necessariamente regolarizzare giuridicamente il diritto di transito. La costituzione di tale servitù di passaggio potrebbe teoricamente ipotizzarsi per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1062 c.c.) oppure, in subordine e in assenza dei prescritti requisiti di apparenza, richiedere l'istituzione giudiziale di una servitù coattiva (ex art. 1051 c.c.). In entrambi gli scenari, la mancanza attuale di un diritto pacifico e trascritto espone l'eventuale acquirente all'onere di affrontare un probabile iter legale per il riconoscimento del passo, con tempistiche, esiti e potenziali indennità del tutto incerti. Di tale criticità si è tenuto conto applicando una decurtazione del **50%** al valore di stima del bene.

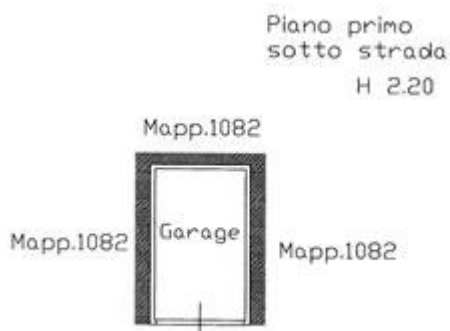


CONSISTENZA:

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		indice		commerciale
Box	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia di stima

La valutazione è stata condotta applicando il metodo comparativo monoparametrico, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale. Il valore unitario (€/mq) è stato dedotto da un'analisi di mercato su compravendite recenti di immobili con destinazione autorimessa/deposito nella medesima zona.

Determinazione del valore finale

Il valore di mercato a corpo del locale è stato determinato assumendo la sua destinazione d'uso legittima (autorimessa).

Da tale stima lorda sono stati detratti integralmente i costi tecnici e materiali per la necessaria rimessione in pristino, consistenti nello smantellamento delle finiture residenziali abusive (cucina, servizio igienico, impianti non autorizzati) e nella sostituzione dell'attuale infisso vetrato con idoneo portellone carrabile. Sul valore netto risultante è stata infine applicata una decurtazione **del 50%** a causa dell'interclusione materiale e giuridica del bene. Tale abbattimento compensa la totale inaccessibilità attuale e l'onere gravoso di dover promuovere un'azione legale per l'istituzione di una servitù di passaggio (ex artt. 1051/1062 c.c.) sulla particella 1082, con esiti, tempistiche e potenziali indennità del tutto incerti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 500,00 = **35.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Decurtazione per interclusione, servitù, ulteriori difformità,
vizi occulti, maggiori spese, insoluti, ecc.

-17.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia di stima

La valutazione è stata condotta applicando il metodo comparativo monparametrico, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale complessiva. Il valore unitario (€/mq) è stato dedotto da un'analisi di mercato su compravendite recenti di compendi immobiliari omogenei per tipologia (villini indipendenti) e localizzazione.

Descrizione del bene

L'immobile è un villino articolato su cinque livelli sfalsati con corte di pertinenza esclusiva (part. 792).

Determinazione del valore finale Il valore di mercato a corpo è stato quantificato partendo dal valore ordinario del bene "libero", ponderato per le seguenti caratteristiche:

- Fattori valorizzanti: finiture interne di lusso, uso di materiali di pregio e attenzione al dettaglio decorativo; ampie metrature e indipendenza.
- Fattori penalizzanti: interclusione materiale degli accessi e perdita del piazzale di manovra, assenza di certificazioni impiantistiche, lievi carenze manutentive dovute al parziale inutilizzo.

Dal valore di mercato lordo così calcolato sono stati sottratti a corpo gli oneri tecnici e materiali necessari per la rimessione in pristino dei luoghi e le regolarizzazioni.

Sul valore netto risultante è stato infine applicato un abbattimento del 30 %, per interclusione materiale e deprezzamento funzionale. L'immobile staggito risulta infatti privo di varchi autonomi fruibili, rendendo onere esclusivo dell'aggiudicatario la creazione di nuovi accessi dalla Via Aldo Moro. Tale coefficiente di svalutazione tiene in debito conto i costi di realizzazione, le tempistiche burocratiche, l'alea autorizzativa e, soprattutto, il deprezzamento permanente dovuto alla perdita del giardino recintato e dell'area di sosta/manovra originaria, elementi fortemente penalizzanti per un immobile di pregio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Follo (SP), agenzie: Follo, La Spezia, on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Nomisma., ed inoltre: WEB

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	villa singola	420,00	0,00	352.800,00	352.800,00
B	box singolo	70,00	0,00	17.500,00	17.500,00
				370.300,00 €	370.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per ulteriori difformità, vizi occulti, maggiori spese, insoluti, ecc.	-5%	-18.515,00
		18.515,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.785,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 785,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.000,00**

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Caterina Guastini