



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa M.G. Barbuto

CUSTODE:

Avv. R. Maffeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Pieroni

CF:PRNLSN58L46E463Q

con studio in LA SPEZIA (SP) Scalinata S.Giorgio, 3

telefono: +390187770347

fax: +390187770347

email: arch.pieroni@alice.it

PEC: alessandra.pieroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2024

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

Appartamento a VERNAZZA Via Solferino 8/10, frazione Corniglia, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con cantina posto in fabbricato terra/tetto di remota costruzione , quattro piani oltre terrazza panoramica sul mare , situato in via Solferino numeri civici 8 e 10 , Corniglia , frazione di Vernazza , centro storico , prima fila di costruzioni sulla scogliera. Zona raggiungibile a piedi o con piccoli mezzi meccanici da trasporto. L'immobile misura mq 165 , escluso aree scoperte mq 154, ed è così suddiviso : al piano terra (civico 8) percorso di accesso , corte e cantina dotata di bagno ; al piano primo (civico 8) , con accesso da scala esterna , due locali e bagno. Al secondo piano (civico 10) disimpegno , due locali , due bagni e balcone , scala di collegamento ai piani superiori; al piano terzo due locali , due bagni e scala di collegamento agli altri piani; al piano quarto terrazza panoramica con vista sul mare e sul borgo di Corniglia. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo , secondo , terzo , quarto, scala interne ed esterne, ha un'altezza interna di variabile da m.2,40 a m. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 964 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 582,05 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 8 /10, piano: terra , primo, secondo, terzo, quarto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 963, mappale 961, strada comunale

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, eccetto per una porzione della cantina . Immobile è stato costruito nel 1800, rimaneggiato nel dopoguerra e ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 599.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 593.000,00

Data di conclusione della relazione:

11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è nel possesso dei comproprietari. Non risulta utilizzata al momento del sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'accettazione di eredità [REDACTED] e dei tre eredi esecutati è stata accertata dalla Sentenza n.745/2024 del 06/11/ [REDACTED] della Spezia, ed è stata trascritta alla Spezia ai nn.8865/7165 del 14/11/2024 pres.n. 10

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vincolo di destinazione ai sensi dell'art.2645 ter del C.C., stipulato in data 04/08/2021, a firma di Notaio in Aulla Morichelli Vertere ai nn. rep. 92230/27228 di repertorio, trascritto il 05/08/2021 a La Spezia ai nn. 6973/5391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di destinazione per fini meritevoli;

La formalità è riferita alla quota di [REDACTED]

Si precisa che il bene sarà comunque oggetto di vendita per l'intero.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 02/01/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari Tribunale della Spezia ai nn. rep.3057 di repertorio, trascritto il 17/01/2024 a La Spezia ai nn. 411/351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza .

Il pignoramento riguarda l'intero immobile .

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:

Le trascrizioni riportano la seguente formalità:

"Atto di destinazione a fini meritevoli " , redatto da Dott. Morichelli Vertere , Notaio in Aulla, rep.92230/27228 del 04/08/2021 trascritto alla Spezia il giorno 05/08/2021 ai nn. 6973/5391

La formalità riporta la costituzione di un vincolo di inalienabilità e fuorvi di trascrizione alla procedura esecutiva , relativo alle quote di 1/3 [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione [REDACTED] registrato il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001. Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione [REDACTED] registrato il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001. Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione [REDACTED] registrato il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001. Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/02/2026)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **pratica n.1542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione unità immobiliari , presentata il 11/02/2004.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto .

La pratica Dia n. 1542 del 11/02/2004 fa seguito ad art.26 L/47 prot. 544 del 10/02/2003 Lavori ultimati il 24/05/2004, Rilascio di agibilità con dichiarazione del Comune di Vernazza del 21/06/2004 prot. 2155 del 21/06/2004

Art.26 ex lege 28/02/1985 n.47 N. **protocollo 554** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne in economia Foglio 27 particella 964 sub 1 e 2 , presentata il 10/02/2003, **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub 1 e 2 .

Istanza non accolta perchè l'intervento comportava interventi non realizzabili con art.26 ex lege 28/02/1985 n.47

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESAGGISTICO vigente, in forza di delibera APPROVATO 1990 CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 25/02/1990, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO zona A3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona A3 residenziale di recupero e ricomposizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione .

Livello locale del PTC zon NI-CE, internamente a perimetro urbano.

Riferito ad intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I prezzi dei costi per adeguamento alle normative sono calcolati con riferimento al 2026 . I costi comprendono revisione/certificazione impianti , rifacimento di intonaco e tinteggiature e sono del tutto indicativi , dipendendo in gran parte dalla discrezionalità del costo della manodopera delle imprese, anche in funzione della impossibilità di accesso carraio al centro storico di Corniglia per il trasporto dei materiali , situazione che rende particolarmente dispendiose le attività edilizie di ristrutturazione , dalla discrezionalità dei tecnici e dalle tipologie dei materiali prescelti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Non si tratta di una vera e propria difformità , ma di una problematica dovuta a vetustà e a mancato utilizzo del bene. Sono state infatti rilevate tracce di umidità su porzioni di intonaco delle pareti perimetrali dell'edificio , particolarmente nel vano scale. Necessario un semplice intervento di manutenzione e successiva tinteggiatura , possibilmente di tutti i locali .

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di porzioni di intonaco deteriorato e rifacimento dello stesso , tinteggiatura del vano scale e di tutti i locali : € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Queste circostanze sono riferibili particolarmente alla zona del vano scale del civico 10

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

All'interno del locale a piano terra denominato in planimetria catastale "cantina" si trova un manufatto di remota costruzione , che serviva alla conservazione del miele, che non è rappresentato in planimetria . Salvo che possa essere conservato in quanto testimonianza di vecchie lavorazioni agricole/artigianali il manufatto si può demolire .

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

Costi di regolarizzazione:

- costo della demolizione e trasporto detriti : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione di irregolarità riguarda l'intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

difformità interna nella cantina del civico 8, dove si trova un manufatto di remota costruzione , come descritto nel paragrafo della conformità catastale . Il manufatto , sotto il profilo urbanistico sarebbe da demolire , salvo non rappresenti una testimonianza di antiche lavorazioni agricole e siano previste norme relative al mantenimento delle emergenze storiche (normativa di riferimento: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO)

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

Questa situazione è riferita ai locali del piano terra , numero civico 8, ma riguarda l'intero lotto

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica

Sono state rilevate le seguenti problematiche : gli impianti elettrico e termico, pur funzionanti ed in discrete condizioni ad esame visivo , risalgono alla ristrutturazione del 2004 rispondendo pertanto alla normativa dell'epoca ed essendo privi di certificazione . Sarà necessario revisionarli , eventualmente allinearli alla normativa attuale e certificarli .L' impianto di condizionamento è obsoleto e da rifare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione e certificazione impianti , acquisto ed installazione di nuovo impianto di condizionamento: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione riguarda gli impianti descritti.

BENI IN VERNAZZA VIA SOLFERINO 8/10, FRAZIONE CORNIGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VERNAZZA Via Solferino 8/10, frazione Corniglia, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con cantina posto in fabbricato terra/tetto di remota costruzione , quattro piani oltre terrazza panoramica sul mare , situato in via Solferino numeri civici 8 e 10 , Corniglia , frazione di Vernazza , centro storico , prima fila di costruzioni sulla scogliera. Zona raggiungibile a piedi o con piccoli mezzi meccanici da trasporto. L'immobile misura mq 165 , escluso aree scoperte mq 154, ed è così suddiviso : al piano terra (civico 8) percorso di accesso , corte e cantina dotata di bagno ; al piano primo (civico 8) , con accesso da scala esterna , due locali e bagno. Al secondo piano (civico 10) disimpegno , due locali , due bagni e balcone , scala di collegamento ai piani superiori; al piano terzo due locali , due bagni e scala di collegamento agli altri piani; al piano quarto terrazza panoramica con vista sul mare e sul borgo di Corniglia. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo , secondo , terzo , quarto, scala interne ed esterne, ha un'altezza interna di variabile da m.2,40 a m. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 964 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 582,05 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 8 /10, piano: terra , primo, secondo, terzo, quarto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 963, mappale 961, strada comunale

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, eccetto per una porzione della cantina . Immobile è stato costruito nel 1800, rimaneggiato nel dopoguerra e ristrutturato nel 2004.



posizione dell'immobile



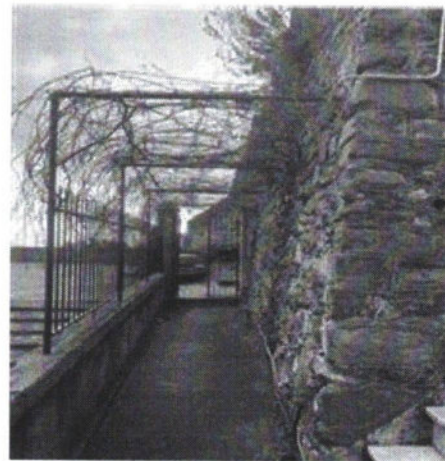
vista da via Solferino 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro storico, dove la funzione residenziale è in gran parte rappresentata da strutture turistiche ricettive . Centri limitrofi di fama internazionale sono i borghi delle Cinque terre. Nella parte del paese in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione immobiliare ,a causa della conformazione del tessuto urbano, è possibile soltanto il traffico pedonale. I parcheggi si trovano all'inizio del centro storico, ma non soddisfano la necessità di posti auto, specialmente nel periodo estivo . Esistono i principali servizi di urbanizzazione primaria , ma non ci sono scuole, presidi ospedalieri ed uffici pubblici come ufficio postale . Le Cinque terre , di cui Corniglia fa parte, costituiscono una attrazione paesaggistica nota a livello mondiale



Panorama da Via Solferino



ingresso via solferino 8 , il percorso esterno

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	eccellente	★★★★★★★★★★★★
livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★★★★★★★★
luminosità:	buono	★★★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	nella media	★★★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in fabbricato terra/tetto di remota costruzione , di quattro piani oltre terrazza panoramica sul mare , situato in via Solferino nn. 8 /10 , Corniglia , frazione di Vernazza . Il fabbricato si trova in pieno centro storico, nella zona prospiciente la scogliera, adiacente all'area pertinenziale dell'Oratorio dei Disciplinati. Tutti i piani , di cui il piano terra a destinazione cantina ed il quarto consistente nella terrazza di copertura , sono dotati di fantastica vista sul mare e sul borgo. Avendo subito danneggiamenti durante le incursioni aeree della seconda guerra mondiale, le componenti edilizie distrutte sono state ricostruite fine anni '40 / primi anni '50. Una ulteriore ristrutturazione , riguardante le finiture interne e gli impianti, è stata effettuata nel 2004. Le murature perimetrali sono in pietra , le tramezzature interne in laterizio, i solai in latero-cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate , con alcune porzioni di intonaco sfaldato , probabilmente per azione del vento e del salmastro. I locali sono rifiniti ad intonaco civile (eccetto la cantina, che è al grezzo e necessita di ristrutturazione) e nel vano scala interno si osservano sfarinature dell'intonaco per umidità proveniente dalla facciata. La terrazza di copertura , pavimentata con le ceramiche di Ponzano , molto diffuse negli anni '50 - mattonelline rettangolari rosse intervallate da piastrelline quadrate bianche - necessita di alcuni interventi manutentivi per sigillare meglio alcune fughe , soprattutto nei punti in cui si osserva la crescita di muschio, anche se ad esame visivo non si registrano infiltrazioni di acque meteoriche al piano sottostante. Gli impianti idrici, elettrico e termico sono sotto traccia e funzionanti , in buono stato ad esame visivo , ma privi di certificazione e comunque da revisionare e successivamente certificare, trattandosi di impianti allineati a normative di oltre 20 anni fa e non a normative attuali. In particolare nella cantina è posizionata la caldaia tipo Immergas, che alimenta corpi scaldanti tipo Tropical, installati in tutti i piani. Sulla terrazza sono presenti i motori dell'impianto di condizionamento , non funzionante , ed una cisterna di accumulazione dell'acqua per sopperire al maggior consumo durante la stagione turistica. La proprietà riferisce l'esistenza di collegamento degli impianti idrici alla pubblica rete fognaria. Per quanto riguarda la suddivisione interna dell'edificio , innanzitutto si rilevano due numeri civici , cioè il n.8 ed il n.10 . Un cancello metallico a doppia anta, contraddistinto con il civico n.8 , si apre su breve percorso con pergolato, che conduce alla corte esterna, pavimentata a cemento. La corte immette nella cantina con finestra, non rifinita ma "al grezzo", contenente un manufatto in muratura che serviva alla lavorazione/conservazione del miele. Esterno al locale, insistente sulla corte , c'è un servizio con finestrino , utilizzato come bagno e lavanderia ed in altezza m.2,60, piastrellato e pavimentato con ceramiche correnti. Sulla sinistra della corte , una rampa di scale, dotata di gradini in marmo e ringhiera metallica , porta al piano primo. Il piano è costituito di una cucina con due finestre e di un altro locale , che comunica con la cucina mediante un'apertura praticata nella tramezzatura divisoria , per consentirne areazione ed illuminazione . Una parete lasciata in pietra a vista tra le due finestre evidenzia il paramento murario originario . Completa il livello del piano primo un bagno cieco , dotato di 4 elementi tra cui una doccia . Le finiture sono le medesime al primo , secondo e terzo piano : intonaco al civile, pavimentazioni in grès color cotto , porte in noce corrente con pannello di vetro, infissi di alluminio elettrocolorato dorato al piano terra , elettrocolorato bianco , di modello più moderno, ai piani successivi. Il portone di ingresso in legno , di vecchia fattura, che serve i piani secondo , terzo e quarto , contraddistinti dal civico 10, si apre su

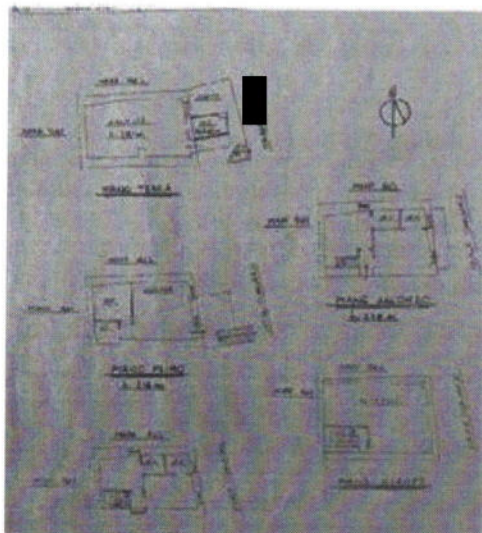
pubblica piazzetta, sopraelevata rispetto alla quota del civico 8. La piazzetta è piantumata con alcuni ulivi , ed il contesto di antiche mura e fantastica vista mare la rende molto suggestiva. Il piano secondo è costituito di due locali, di cui uno con balcone , due bagni, di cui soltanto uno areato mediante finestratura, e vano scale di collegamento al piano terzo. Il piano terzo ricalca la distribuzione del piano secondo. Nel vano scale sono presenti diverse porzioni di intonaco sfarinato a causa di infiltrazioni provenienti dalla facciata . Tutti i piani sono destinati a camera da letto. I locali sono di piccole dimensione, ma sono luminosi e ben esposti . I servizi igienici sono tutti in buono stato manutentivo. Il piano quarto infine è costituito dalla terrazza di copertura , già descritta, e caratterizzata da una vista panoramica fantastica , sia verso il mare che verso il sottostante borgo. Nell'insieme il fabbricato è in discrete condizioni manutentive, salvo controllo dell'impiantistica , qualche intervento di ordinaria manutenzione e la ristrutturazione dei locali del piano terra .

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	138,00	x	100 %	=	138,00
cantina con bagno	52,00	x	30 %	=	15,60
terrazza, balcone e corti esterne	76,00	x	15 %	=	11,40
Totale:	266,00				165,00



ingresso via solferino 10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda, sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. Il costo dei mutui accenna a diminuire, la previsione è di tassi più bassi. I prezzi risultano ancora contenuti nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente nelle città. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un caso particolare per la location, cioè zona Cinque terre e per l'affaccio diretto sulla scogliera. Trattandosi di immobile fuori del comune, l'andamento del mercato è solo parzialmente indicativo. Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio (si sono reperiti alcuni comparables risalenti all'anno 2023), si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. La rarità degli immobili conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Il prezzo /mq è attualizzato al primo semestre del 2025.

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto di centro storico, raggiungibile solo pedonalmente o con piccoli mezzi meccanici, con affaccio sul mare e vista sul paese. Le condizioni manutentive dell'immobile sono discrete, anche se il periodo di inutilizzo rende necessario un intervento di manutenzione ordinaria per rimettere in funzione l'alloggio, mediante ritinteggiatura dei locali, eliminazione di alcune macchie di umidità e revisione degli impianti, con eventuale sostituzione dei condizionatori.

L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. Comunque la fama delle località delle Cinque terre, la spettacolarità della vista che si gode e la particolarità dell'ambiente e del tessuto urbano, rende gli immobili appetibili per una platea di utenza internazionale presente numerosa nella zona. In particolare il bene oggetto di stima è un intero fabbricato, con due numeri civici e due ingressi separati. Il civico 10 in particolare è dotato di due bagni per piano e per come è distribuito risulta molto adatto ad una destinazione turistico - ricettiva, destinazione già attribuita in passato. Il civico 8 è altrettanto dotato di un bagno al piano terra ed un bagno al piano primo, consentendo la creazione di due distinti alloggi (attualmente il piano terra ha destinazione "cantina", ma si può ipotizzare, valutando la fattibilità con le normative vigenti, nonchè tenendo conto dei costi, una trasformazione in abitativo). La valutazione a mq del bene è stata rivalutata rispetto alla stima del 2025 per la maggiore appetibilità di un fabbricato venduto nella sua interezza piuttosto che di un fabbricato venduto soltanto per la quota di 1/3.

Le quotazioni Omi sono state aggiornate al primo semestre 2025, non essendo più attuali le quotazioni del secondo semestre 2023 (range 2900,00€/mq fino a 4000,00 €/mq) disponibili al momento della stesura dell'elaborato consegnato a maggio 2025. Le quotazioni Omi di Vernazza, Zona E1 /Suburbana /Corniglia per il primo semestre del 2025, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale riportano i seguenti valori: min. € 2.900,00/mq max € /mq 4.300,00. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del registro di La Spezia, Conservatoria dei registri immobiliari della Spezia.

Nella valutazione si terranno in considerazione i seguenti fattori: 1. posizione dell'immobile, 2.

difficoltà di accesso all'immobile, 3. carenza di parcheggi pubblico 4. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione , che si presenta ristrutturato ed in discrete condizioni manutentive per la parte distinta con il civico 10 , da revisionare per la porzione del civico 8 e da ristrutturare per la cantina 6. vicinanza con la stazione ferroviaria e di conseguenza appetibilità dell'immobile per un uso turistico-ricettivo. Di contro si terrà conto della minor appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato per l'assenza di garanzie. L'appartamento si trova in centro storico , in contesto movimentato e vitale. La zona è soltanto pedonale ed i parcheggi, posti al limite del centro storico, in numero limitato . La costruzione del fabbricato , che fa parte del tessuto di impianto del borgo, è remota . Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revisione . Le condizioni dell'appartamento sono invece discrete per il civico 10 , che risulta arioso e luminoso , con finiture risalenti al primo decennio del 2000. La parte dell'edificio contraddistinta dal civico 8 è invece meno luminosa e la cantina necessita di ristrutturazione.

.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 4.000,00 = 660.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

ristrutturazione dei locali del civico 8 con destinazione cantina e rifacimento impianto di condizionamento	-45.000,00
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 615.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 615.000,00**

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 VERNAZZA, osservatori del mercato immobiliare OMI, BORSINO IMMOBILIARE

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	165,00	0,00	615.000,00	615.000,00
				615.000,00 €	615.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-0%	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Previa verifica della fattibilità urbanistica e dei costi relativi al frazionamento, l'immobile , per la presenza di ingressi autonomi e di servizi igienici presenti in tutti i piani , è tecnicamente divisibile in distinte unità , mediante la realizzazione di alcune opere edili . I piani secondo e terzo sono entrambi dotati di due bagni, sostituendo ad ogni piano il secondo bagno con un angolo cottura e

dotando di antibagno i bagni rimasti , si possono ottenere mini alloggi autonomi . Il livello di piano o la dotazione di spazio esterno comporteranno che le unità eventualmente derivanti da frazionamento non avranno medesimi valori commerciali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 16.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 599.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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:	€. 5.990,00
--	--------------------

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:	€. 10,00
-----------------------------------	-----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 593.000,00
---	----------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****B**

appartamento a VERNAZZA Via alla marina 26, frazione Corniglia , della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto nella parte terminale di una linea di tessuto urbano di antica edificazione, costituito di gruppo di case a torre edificate in adiacenza, affacciate su percorso pubblico molto stretto, anch'esso di remota origine, probabilmente il sentiero che portava verso il mare. Il piccolo fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e di un piano sottostostrada (di altra proprietà) rispetto alla quota di via alla marina. La struttura dell'edificio è in pietra intonacata e tinteggiata, il tetto è a falde con copertura in ardesie. Al piano terra si trova una piccola corte su cui insiste il sottoscala della scala di accesso al piano di sopra , utilizzato come vano di sgombero : l'area è delimitata da muretto e ringhiera con cancelletto in ferro . La scala di 13 gradini è in pietra e conduce al ballatoio dove si apre il portone in legno di accesso all'appartamento. L'appartamento vero e proprio è composto al piano primo di un locale molto piccolo ed un bagno , al piano secondo di un unico locale con funzione di soggiorno e cucina . La scala di collegamento è in muratura con gradini ricoperti di materiale lapideo. Tutti i locali sono dotati di finestra ed entrambi i piani sono dotati di terrazzo con splendida vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , primo e secondo , scala esterna ed interna , ha un'altezza interna di da 2,80 a 3,00 metri .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 802 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: via alla marina n.26, piano: terra , primo, secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 13/12/2010 pratica SP 0220767 (10583.1/2010

Coerenze: particella 803 ad est , Via alla marina a sud, aria sugli altri due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800. Ultima ristrutturazione nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

73,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.800,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel possesso degli esecutati , ma attualmente non abitabile perchè è stata iniziata una ristrutturazione mai ultimata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La procedura giudiziaria che ha originato il pignoramento ha comportato l'interruzione dell'intervento di ristrutturazione descritto in perizia.

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 02/01/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari Tribunale della Spezia ai nn. rep.3057 di repertorio, trascritto il 17/01/2024 a La Spezia ai nn. 411/351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza .

La formalità è riferita ad intero lotto

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:

I Costi per ultimare la ristrutturazione e regolarizzare l'immobile sono stimati in € 50.000,00, da detrarre dalla valutazione . Il costo della ristrutturazione è stato attualizzato al 2026. La cifra è comunque del tutto indicativa , dipendendo dall'impresa prescelta, dal tipo di finiture, da eventuali difficoltà non valutabili senza un progetto esecutivo, da imprevisti e dalla discrezionalità dei professionisti incaricati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accettazione di eredità di Bassi Iris da parte dei tre eredi eseguiti è stata accertata dalla Sentenza n.745/2024 del 06/11/2024 del Tribunale della Spezia. L' "Accettazione di eredità " è stata trascritta alla Spezia ai nn.8865/7165 del 14/11/2024 pres.n.10.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione registrata il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001.
Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione registrata il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001.
Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione registrata il 13/03/2001 a La Spezia Voltura 40053 .1/2001 pratica 49999 in atti dal 07/05/2001.
Il titolo è riferito solamente a quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria n. 24 del 28/06/2004 ai sensi art.32 del DPR 380/01 N. **Pratica edilizia 94/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto in sanatoria per modifiche esterne .

Il titolo è riferito ad intero lotto .

Ul 22/03/2024 Applicazione di sanzione di € 516,00

N. **DIA protocollo 3647** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento immobiliare senza opere e recupero di superfici ai fini abitativi . La pratica fa riferimento al permesso di costruire in sanatoria n. 24 del 28/06/2004 .

Il titolo è riferito ad intero lotto .

Non è stato nominato Direttore dei lavori , nè è stata data fine lavori , in quanto intervento senza opere

Manutenzione straordinaria N. **Cila del 02/02/2016** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento di copertura con elementi in ardesia , isotec , davanzali in cardoso , realizzazione di camino , presentata il 12/01/2016, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito ad intero lotto

Autorizzazione paesaggistica n. 10 del 10/02/2016 N. **Autorizzazione Paesaggistica** , presentata il

15/05/2025.

Il titolo è riferito ad intero lotto .

Affissa albo pretorio dal 19 febbraio al 5 marzo dle 2016 n. 62

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESAGGISTICO vigente, in forza di delibera APPROVATO 1990 CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 25/02/1990, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO zona A3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona A3 residenziale di recupero e ricomposizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione .

Livello locale del PTC zon NI-CE, internamente a perimetro urbano

La normativa è riferita ad intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La rinuncia alla ultimazione della ristrutturazione del subalterno , ha comportato che all'attualità l'immobile sia privo di abitabilità /agibilità . L'immobile ne era dotato quando costituiva il subalterno 5. A seguito di frazionamento in subalterni 6 e 7 , è necessario presentare agli uffici tecnici comunali nuova Istanza di abitabilità per ciascuno dei due subalterni generati . La richiesta potrà essere evasa a lavori di ristrutturazione ultimati. I costi stimati sono del tutto indicativi , dipendendo da diversi fattori , tra i quali la discrezionalità dei professionisti e della manodopera .

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'immobile è stato oggetto di frazionamento derivando i subalterni 6 e 7 dall'originario subalterno 5 che comprendeva l'intero fabbricato .A fine lavori si renderà necessaria Istanza di abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari per per Istanza di abitabilità : € 1.500,00
- Completamento ristrutturazione immobile : € 50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2/3 mesi.

La regolarizzazione dell'immobile consiste anche nel completamento dei lavori di ristrutturazione iniziati e non ultimati con successiva Istanza di abitabilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale si riscontra la demolizione di una tramezzatura al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- Non essendo stati ultimati i lavori, la difformità rispetto alla planimetria, che consiste in una tramezzatura non presente allo stato attuale , si potrà correggere ricostruendo la parete oppure presentando Cila in sanatoria con un costo di circa € 2500,00

Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO)
Non essendo ultimati i lavori non si può esprimere giudizio di conformità

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione impianti : €2.500,00

Questa situazione è riferita agli impianti .

La costruzione degli impianti è inclusa nei costi di ristrutturazione . La conformità comporta la certificazione degli stessi .

BENI IN VERNAZZA VIA ALLA MARINA 26, FRAZIONE CORNIGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VERNAZZA Via alla marina 26, frazione Corniglia , della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto nella parte terminale di una linea di tessuto urbano di antica edificazione, costituito di gruppo di case a torre edificate in adiacenza, affacciate su percorso pubblico molto stretto, anch'esso di remota origine, probabilmente il sentiero che portava verso il mare. Il piccolo fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e di un piano sottostostrada (di altra proprietà) rispetto alla quota di via alla marina. La struttura dell'edificio è in pietra intonacata e tinteggiata, il tetto è a falde con copertura in ardesie. Al piano terra si trova una piccola corte su cui insiste il sottoscala della scala di accesso al piano di sopra, utilizzato come vano di sgombero: l'area è delimitata da muretto e ringhiera con cancelletto in ferro. La scala di 13 gradini è in pietra e conduce al ballatoio dove si apre il portone in legno di accesso all'appartamento. L'appartamento vero e proprio è composto al piano primo di un locale molto piccolo ed un bagno, al piano secondo di un unico locale con funzione di soggiorno e cucina. La scala di collegamento è in muratura con gradini ricoperti di materiale lapideo. Tutti i locali sono dotati di finestra ed entrambi i piani sono dotati di terrazzo con splendida vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, scala esterna ed interna, ha un'altezza interna di da 2,80 a 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 802 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/3, classe 2,

consistenza 4 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: via alla marina n.26, piano: terra , primo, secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 13/12/2010 pratica SP 0220767 (10583.1/2010)

Coerenze: particella 803 ad est , Via alla marina a sud, aria sugli altri due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800. Ultima ristrutturazione nel 2010.



fabbricato di via alla marina



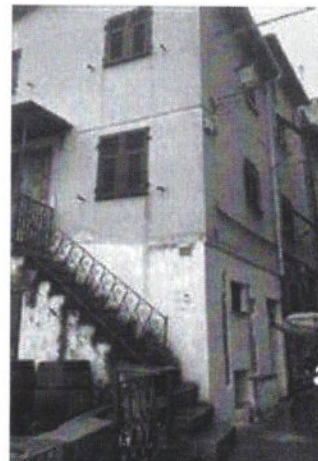
piano secondo di via alla marina 26

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Vernazza , Cinque terre). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cinque terre , parco marino .



panorama da via alla marina



il percorso via alla marina

negozi al dettaglio

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1000 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

SERVIZI

nella media

ai di sotto della media

eccellente

eccellente

nella media

molto scarso

eccellente

pessimo

pessimo

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

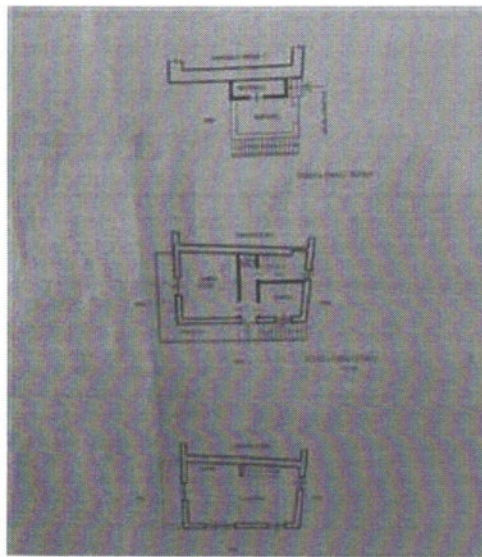
L'appartamento è inabitabile all'attualità , poichè in stato di ristrutturazione . Pertanto le pavimentazioni sono state rimosse , altrettanto gli impianti sono stati demoliti , mancano i sanitari . Sono presenti le tracce per la posa in opera di nuovi impianti idrici, sanitari ed elettrici, sono presenti alcuni termosifoni ed un condizionatore di vecchia produzione . Sono invece in buono stato la scala in muratura di collegamento tra i due piani , che è dotata di gradini in materiale marmoreo, le finestre in alluminio elettrocolorato con vetrocamera, le persiane in metallo, e l'intradosso del tetto a falde con travi in legno e perlinato di finitura. La copertura , stando ai vari progetti presentati nel tempo , dovrebbe essere stata dotata di Isotec, ma non è stato possibile accertarlo. Il portoncino di ingresso in legno è in condizioni mediocri. Per quanto riguarda la distribuzione interna la planimetria catastale reperita all'agenzia del territorio corrisponde allo stato di fatto , eccetto per la demolizione di un breve tratto di tramezzatura al piano terra , a destra dell'ingresso.

CONSISTENZA:

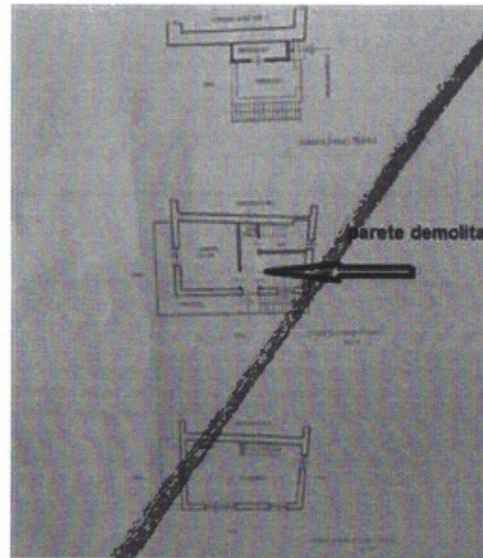
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	81,00				73,00



planimetria via alla marina



planimetria attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda, sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. Il costo dei mutui accenna a diminuire con la previsione di tassi più bassi. I prezzi risultano ancora contenuti nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente soltanto nelle grandi città. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un caso particolare per la location nella zona delle Cinque terre e per l'affaccio con splendida vista mare, quindi trattandosi di immobile fuori del comune, l'andamento del mercato è solo parzialmente indicativo. Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati; si sono individuati alcuni comparables del 2023 compravenduti nell'arco dell'ultimo anno/biennio, e si prenderanno riferimento le offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, opportunamente confrontate con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. La rarità degli immobili conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables.

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto di centro storico, raggiungibile solo pedonalmente o con piccoli mezzi meccanici ed è dotato di affaccio sul mare. L'immobile si presenta al grezzo, essendo stata iniziata una ristrutturazione che non è stata conclusa. Sono stati demoliti i pavimenti ed i rivestimenti, sono state rialzate alcune tracce per gli impianti. Risultano già sostituiti gli infissi e le persiane. Il fatto che siano già state realizzate le demolizioni e

vadano invece completate soltanto le ricostruzioni , rappresenta un dato positivo per i possibili acquirenti , poichè il costo del trasporto dei detriti è elevato per l'inaccessibilità dei mezzi carrai alla zona .Contemporaneamente il fatto che le finiture non siano ancora definite consente al possibile acquirente di personalizzare l'alloggio secondo il gusto personale.

L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. . In particolare il bene oggetto di stima è un piccolo fabbricato, aperto su uno slargo del caratteristico carrugio, con terrazza panoramica , defilato dai percorsi turistici principali del borgo, ma nel contempo vicinissimo alla via di accesso principale del paese. La fama delle località delle Cinque terre, la spettacolarità della vista che si gode e la particolarità dell' ambiente e del tessuto urbano , rendono gli immobili della zona appetibili ad una utenza internazionale . Inoltre la piccola dimensione del fabbricato , e quindi il prezzo relativamente contenuto , amplia la platea di utenza che potrebbe accedere all'acquisto .

Le quotazioni Omi di Vernazza , Zona E1 /Suburbana /Corniglia, per il secondo semestre del 2023 Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale, riportano i seguenti valori : Abitazioni economiche min. € 2900,00/mq max € /mq 4000,00 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del registro di La Spezia, Conservatoria dei registri immobiliari della Spezia

Nella valutazione si terranno in considerazione i seguenti fattori: 1. posizione dell'immobile, 2. difficoltà di accesso all'immobile, 3. scarsità di parcheggio pubblico 4. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione 6. vicinanza con la stazione ferroviaria e di conseguenza appetibilità dell'immobile per un uso turistico-ricettivo. Di contro si terrà conto della minor appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato per l'assenza di garanzie. L'appartamento si trova in centro storico , in contesto movimentato e vitale. La zona è soltanto pedonale ed i parcheggi pressochè inesistenti . Il taglio dell'alloggio (4 vani) lo rende particolarmente interessante sotto il profilo immobiliare ed ideale come seconda casa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	4.300,00	=	313.900,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 313.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 313.900,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà conto dell'andamento del mercato , nel quale i segnali di ripresa della domanda sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. Il costo dei mutui accenna a diminuire con la previsione di tassi più bassi . I prezzi risultano ancora contenuti nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente soltanto nelle grandi città. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un caso particolare per la location nella zona delle Cinque terre , quindi trattandosi di immobile fuori dell'ordinario , l'andamento del mercato è solo parzialmente indicativo . Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i

metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (passi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. La rarità degli immobili conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto di centro storico con affaccio sul mare, raggiungibile solo pedonalmente o con piccoli mezzi meccanici. La perizia descrive lo stato dell'immobile, al grezzo, individuando una ristrutturazione iniziata e non ultimata. Gli infissi sono già stati rifatti, mancando invece le finiture come pavimentazioni, rivestimenti, sanitari e tinteggiature. Il possibile acquirente avrà pertanto l'opportunità di personalizzarle. Il fabbricato è di remota costruzione, facendo parte del tessuto di impianto del borgo. Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revisione.

L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie, essendo possibili criticità al momento non rilevabili, trattandosi di fabbricato storico in zona di vincolo. La fama delle località delle Cinque terre, la spettacolarità della vista che si gode e la particolarità dell'ambiente e del tessuto urbano, rende gli immobili della zona appetibili ad una platea di utenza internazionale. In particolare il bene oggetto di stima è posizionato nel centro storico ma in una posizione particolarmente felice, in uno slargo al margine di una fila di case a torre, che rende l'edificio quasi autonomo dal resto del tessuto urbano e, rispetto a molti altri fabbricati, è raggiungibile con minore difficoltà. Il taglio lo rende perfettamente idoneo all'uso di casa per vacanze. Le quotazioni Omi di Vernazza, Zona E1 /Suburbana /Corniglia, per il secondo semestre del 2023 Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale, riportano i seguenti valori: Abitazioni economiche min. € 2.900,00/mq max € /mq 4.000,00 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del Registro di La Spezia, Conservatoria dei registri immobiliari della Spezia.

Nella valutazione si terranno in considerazione i seguenti fattori: 1. posizione dell'immobile, centro storico, soltanto pedonale, contesto molto vitale 2. accesso all'immobile meno difficoltoso rispetto alla maggioranza degli altri fabbricati e minor distanza dalla zona dei parcheggi 3. parcheggio pubblico insufficiente soprattutto nel periodo estivo 4. discreto stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione: taglio piccolo, vista panoramica 6. appetibilità dell'immobile per un uso turistico-ricettivo. La dimensione dell'alloggio comporta che il costo di vendita sia relativamente contenuto, amplia la platea di possibili acquirenti.

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 Vernazza, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino immobiliare

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
B	appartamento	73,00	0,00	313.900,00	313.900,00
				313.900,00 €	313.900,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
completamento della ristrutturazione dei locali e quota rifacimento facciate	-50.000,00
	50.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota
L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 257.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: **€. 2.574,00**

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: **€. 26,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.800,00**

data 11/03/2026

il tecnico incaricato
Alessandra Pieroni