



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA GRAZIA BARBUTO

CUSTODE:

Avv. GIANLUCA CIRILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Galletto

CF:GLLMRC66C11I449R

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: marcogalletto@alice.it

PEC: marco.galletto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELNUOVO MAGRA Via Roma 8, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento, bilocale, posto al piano 4°, composto da cucina, soggiorno/letto, ripostiglio e wc-doccia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 e ultimo, ha un'altezza interna di max 3,20 ml e minima 1,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 331 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 8, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/11/1996 in atti dal 09/01/1997 REVISIONE AL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2073/ F.1/1996) e VARIAZIONE del 07/11/1996 in atti dal 07/11/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO ABITAZIONE (n. F02073.1/1996)
Coerenze: ai lati con vano scala condominiale, aria su mappale 333, aria su mappale 331 e aria su Via Roma, sotto con il mappale 331 e sopra con l'aria.
Superficie Catastale: Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m²

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2017 a firma di Notaio Massimo Mariano ai nn. 57276/8738 di rep. di repertorio, iscritta il 29/12/2017 a Sarzana ai nn. 698/5196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: 168.000.

Importo capitale: 112.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/07/2022 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 843 di repertorio, iscritta il 12/08/2022 a Sarzana ai nn. 547/3626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000.

Importo capitale: 15.341,24.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/08/2025 a firma di FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 1857 di repertorio, trascritta il 18/09/2025 a Sarzana ai nn. 2774/3564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a 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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.315,00

Millesimi condominiali:

**49,23 tab 01- 90,29
tab 02**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2017), con atto stipulato il 21/12/2017 a firma di Notaio Massimo Mariano ai nn. 57275/8737 di repertorio, trascritto il 29/12/2017 a Sarzana ai nn. 3698/5195.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1996 fino al 21/12/2017), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di Notaio Gennaro Chianca ai nn. 12321/5149 di repertorio, trascritto il 13/01/1997 a Sarzana ai nn. 94/112.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2740** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato civile plurifamiliare, nuova proposta progettuale sostitutiva della pratica edilizia n.2514 del 1990 approvata dalla C.E. il 15.05.1990, presentata il 13/04/1991 con il n. 2205 di protocollo, rilasciata il 17/09/1991 con il n. 1550 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

 , + altri 6- varianti in corso d'opera n.1695 del 12.02.1993 e n.1948 del 03.04.1995

Concessione edilizia in sanatoria (L.724/1994 condono) N. **179**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da ripostiglio ad abitazione, presentata il 28/02/1995 con il n. 1774 di protocollo, rilasciata il 28/04/2000 con il n. 171 di protocollo, agibilità del 09/10/2000 con il n. 2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa

richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni con creazione di ripostiglio (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PUC appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA presso Agenzia del Territorio di La Spezia (CATASTO)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, e successive modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto.

Vedasi agibilità n°2 rilasciata il 09.10.2000

BENI IN CASTELNUOVO MAGRA VIA ROMA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELNUOVO MAGRA Via Roma 8, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento, bilocale, posto al piano 4°, composto da cucina, soggiorno/letto, ripostiglio e wc-doccia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 e ultimo, ha un'altezza interna di max 3,20 ml e minima 1,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 331 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 8, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/11/1996 in atti dal 09/01/1997 REVISIONE AL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2073/ F.1/1996) e VARIAZIONE del 07/11/1996 in atti dal 07/11/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO ABITAZIONE (n. F02073.1/1996)

Coerenze: ai lati con vano scala condominiale, aria su mappale 333, aria su mappale 331 e aria su Via Roma, sotto con il mappale 331 e sopra con l'aria.

Superficie Catastale: Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m²

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, Marina di Carrara,). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

mediocre 

campo da tennis

mediocre 

campo da calcio

mediocre 

centro commerciale

al di sotto della media 

centro sportivo

scarso 

cinema

molto scarso 

farmacie

al di sotto della media 

municipio

al di sotto della media 

musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento bilocale sito al piano 4°, composto da cucina, soggiorno/letto, ripostiglio e wc-doccia. L'appartamento risulta situato all'ultimo piano ed è mansardato, con un'altezza minima di circa 1,80 ml ed un'altezza massima di ml 3,20. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale, con gradini e pianerottolo rivestiti in marmo bianco. Il fabbricato condominiale, posto in centro storico di Castelnuovo Magra (SP), risulta costruito intorno all'anno 1750 e l'appartamento risulta ristrutturato nell'anno 1993. Il fabbricato condominiale, di gradevole pregio architettonico, risulta composto da sette appartamenti compreso il nostro oggetto di pignoramento e tre cantine. Il centro storico di Castelnuovo Magra è un borgo medievale situato in cima al monte Bastione e domina l'intera Val di Magra con una vista panoramica che spazia dalle Alpi Apuane fino al Mar Ligure. L'appartamento risulta dotato di lucernai fissi (non apribili) che rendono l'appartamento molto luminoso. Le finiture risultano buone ma attualmente l'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria alle pareti ed ai pavimenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a vasistas realizzati in legno. dotate di grata metallica. La finestra del bagno, a due ante battente, è dotata di persiana alla genovese il legno.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad unianta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio, tegole Marsigliesi con coibentazione in da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in lastre di pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante battenti realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e calce	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in wc-doccia-cucina realizzato in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e soggiorno realizzato in pietra stuccata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: da accertare	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano da città conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> elementi radianti a parete con alimentazione in gas metano-calderina i diffusori sono in radiatori-elementi in alluminio conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a padiglione costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in muratura-marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti incrociate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura
travi: costruite in tiranti acciaio

nella media 
nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2026

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale

Indirizzo: loc. Colombiera

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.391,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 130.950,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2017

Fonte di informazione: conservatoria registri immobiliari

Descrizione: bilocale oggetto di pignoramento

Indirizzo: Via Roma 8 - Castelnuovo Magra

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.500,00 pari a 1.299,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2026

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: superficie residenziale

Indirizzo: Centrale/CASTELNUOVO PAESE, MOLICCIARA, MOLINO DEL PIANO, COLOMBIERA, PALVOTRISIA, VIA AURELIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda catastale di Euro 1.150,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castelnuovo Magra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Centrale/CASTELNUOVO PAESE, MOLICCIARA, MOLINO DEL PIANO, COLOMBIERA, PALVOTRISIA, VIA AURELIA
-----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di € 1.050/mq ed un importo massimo di € 1.550/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano 4° (ultimo mansardato);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria (ubicata in cucina) ed impianto di riscaldamento autonomo;
- della posizione in centro storico;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto privato;
- delle opere interne da sanare urbanisticamente;

- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 1.150,00 = **117.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di

consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di CASTELNUOVO MAGRA, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - 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	102,00	0,00	117.300,00	117.300,00
				117.300,00 €	117.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.590,00**

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: **€. 210,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**

data 06/08/2026

il tecnico incaricato
Geom. Marco Galletto