TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. G. Gaggioli

CUSTODE:

Rag. M. Sommovigo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

FEDERICO BIANCHI

CF:BNCFRC67H22E463B
con studio in LA SPEZIA (SP) VIA A. CAPPELLINI, 3
telefono: 3807160096
fax: +390187734927
email: fede220667@gmail.com
PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA Via Sarzana 193, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di **48,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di alloggio sito al piano terra di fabbricato in condominio. il fabbricato, da ricerche svolte risulta edificato anteriormente al 1939; in muratura portante di tre piani fuori rterra con copertura a falde e manto in tegole di laterizio. L'accesso condominiale al fabbricato si trova su una traversa della Via Sarzana. Nel complesso esternamente il fabbricato di presente in buone condizioni di manutenzione generale (riferimento facciate) essendo stato oggetto di manutezione dei prospetti pochi anni fa.Si accede all'appartamento dal portone condominiale salendo una prima breve rampa di scale; l'accesso all'alloggio si trova sulla destra. L'appartamento è così composto: ingresso finestrato, disimpegno, bagno con finestra, camera, soggiorno con angolo cottura e terzo vano attualmente adibito a camera anche se privo delle caratteristiche igienico sanitarie per tale destinazione d'uso (superficie di pavimento inferiore a mq 9). In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generali, anche se con alcune criticità: in alcuni punti i pavimenti risultano rotti, le finestre non chiudono correttamente ed alcune sono prive di maniglia; le murature perimentrali in alcuni punti risultano ammalorata da tracce di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.30.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzana 193, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a est con traversa di Via Sarzana; a sud con vano scala condominiale; a ovest con corte condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**48,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.150,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 51.000,00**

trova:

Data di conclusione della relazione: **21/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo residenziale 4+4, stipulato il 01/03/2020, con scadenza il 29/02/2028, registrato il 21/08/2026 a La Spezia ai nn. 1554 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4800,00/anno.
Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

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**, stipulata il 24/04/2009 a firma di Notaio Petrillo Luciano ai nn. n. 1289/784 di repertorio, iscritta il 28/04/2009 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.3616;Reg.Part.548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 220.000,00.
Importo capitale: 110.000,00.
Durata ipoteca: 30 ANNI.
Debitore non datore di ipoteca Joseph Franklin nato in Liberia in data 24 dicembre 1977 C.F. JSPFNK77T24Z325R.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 2813 di repertorio, trascritta il 21/08/2026 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.8764; Reg.Part.6868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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:	**€. 380,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 928,44**
Millesimi condominiali:	**86,55**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Da informazioni assunte attraverso l'amministratore di condominio non risultano cause in corso, o presenta di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. Le spese insolute si riferiscon a tutto il luglio 2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2009), con atto stipulato il 24/04/2009 a firma di Notaio a Luciano Petrillo ai nn. 1289/784 di repertorio, trascritto il 28/04/2009 a La Spezia ai nn. Reg.gen.3616. Reg. Part. 548

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2002 fino al 24/04/2009), con atto stipulato il 15/01/2002 a firma di Notaio Chianca (SP) ai nn. Rep.23754 di repertorio, trascritto il 31/01/2002 a La Spezia ai nn. Reg.gen.666. Reg. Part. 494.
In regime di comunione dei beni con BIANCHINI ACHILLE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2002 fino al 24/04/2009), con atto stipulato il 15/01/2002 a firma di Notaio Chianca (SP) ai nn. Rep.23754 di repertorio, trascritto il 31/01/2002 a La Spezia ai nn. Reg.gen.666. Reg. Part. 494.
In regime di comunione dei beni con PAGANINI VALERIA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 1673**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne, presentata il 06/12/2001 con il n. 1673 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 1673 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Sanatoria opere interne.
Relativo ad ampliamento locale bagno con opere eseguite senza titolo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera C.C n° 19 del 19.11.2002, l'immobile ricade in zona 12-C. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici periferici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

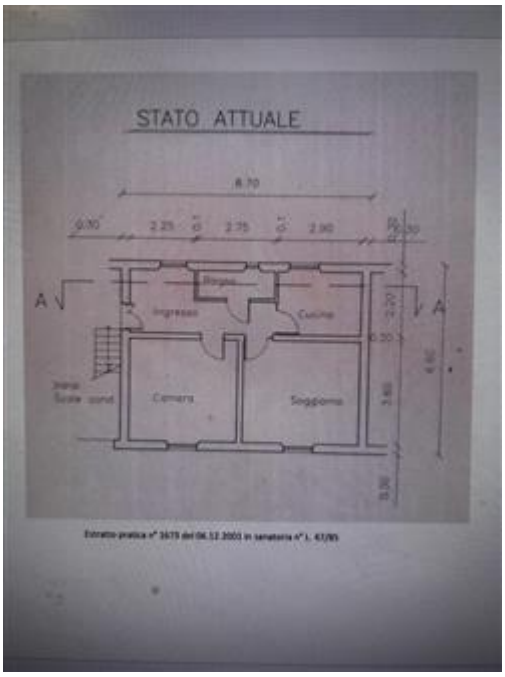
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale cucina è utilizzato quale camera. Nel soggiorno è stata realizzato l'angolo cottura. Nel disimpegno risulta costruito un controsoffitto non oggetto di denuncia di santoria (con altezza utile della zona disimpegno cm 238 peraltro regolarizzabile) Il locale denunciato quale cucina attualmente è impropriamente utilizzato come camera non avendo i requisiti igienico sanitari per tale destinazione d'uso (superficie di pavimento inferiore a mq 9.00). (normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino situazione denunciata con sanatoria opere interne nel 2001 (rif. pratica n° 1673 del 06.12.2001) evidenziando la presenza del controsoffitto nel disimpegno o in alternativa progetto in sanatoria per denuncia e regolarizzazione stato di fatto. Entrambe le situazioni richiedono presentazione di pratica edilizia. Nello stato di fatto comunque risulta non adeguata la destinazione d'uso della seconda camera (in luogo di quella che originariamente era denunciata come cucina) per assenza di requisiti igienico sanitari (superfcie inferiore a mq 9) . Tale locale potrà essere utilizzato come ripostiglio o locale armadi (locali con bassa permanenza).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria, diritti ed oblazioni: €.1.500,00
- costi per adeguamento edilizio non computati in quanto dipendenti dalla scelta che adotterà il nuovo proprietario (santoria dello stato di fatto o sanatoria con ripristino dello status quo ante)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a opere interne



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indicazione di locale cucina in luogo di ambiente attualemtne utilizzato come seconda camera (destinazione non consentita per assenza requisiti igienico sanitari). errata indicazione delel altezze interne.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante presentazione pratica di aggiornameto planimetrico DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA di variazione planimetrica: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni di conformità impianti. (tutti) Assenza di foro di areazione nel locale soggiorno dove vi è la presenza di fuochi a fiamma libera nella zona cottura. Assenza di fori di areazione in prossimità della calderina a gas. L'inquilino non ha esibito alcuna certificazione ne rapporti di valutazione dello stato di manutenzione annuale dell calderina a gas. Non è stato possibuile rintracciare alcuna documentazione in ordine ad attestato di Prestazione Energentica e per questa ragione si considera che l'immobile ne sia sprovvisto. (normativa di riferimento: D.M. 37/08)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.
Il perito non prevede costi di regolarizzazione in quanto la stima dell'immobile tiene già in considerazione lo stato di manutenzione e le criticità impiantistiche rilevate.

BENI IN LA SPEZIA VIA SARZANA 193, QUARTIERE MIGLIARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Sarzana 193, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di **48,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di alloggio sito al piano terra di fabbricato in condominio. il fabbricato, da ricerche svolte risulta edificato anteriormente al 1939; in muratura portante di tre piani fuori rterra con copertura a falde e manto in tegole di laterizio. L'accesso condominiale al fabbricato si trova su una traversa della Via Sarzana. Nel complesso esternamente il fabbricato di presente in buone condizioni di manutenzione generale (riferimento facciate) essendo stato oggetto di manutezione dei prospetti pochi anni fa.Si accede all'appartamento dal portone condominiale salendo una prima breve rampa di scale; l'accesso all'alloggio si trova sulla destra. L'appartamento è così composto: ingresso finestrato,

disimpegno, bagno con finestra, camera, soggiorno con angolo cottura e terzo vano attualmente adibito a camera anche se privo delle caratteristiche igienico sanitarie per tale destinazione d'uso (superficie di pavimento inferiore a mq 9). In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generali, anche se con alcune criticità: in alcuni punti i pavimenti risultano rotti, le finestre non chiudono correttamente ed alcune sono prive di maniglia; le murature perimentrali in alcuni punti risultano ammalorata da tracce di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.30.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzana 193, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a est con traversa di Via Sarzana; a sud con vano scala condominiale; a ovest con corte condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	al di sotto della media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	al di sopra della media
parco giochi	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
spazi verde	mediocre
supermercato	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media
autostrada	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porta d'ingresso a due ante in legno (non blindata). Porte interne delle due camere in legno tamburato colore chiaro: porta del soggiorno in legno con inserti in vetro; porta del bagno in plastica a soffietto. Pavimenti in ceramica dim. cm 33 x 33 di colre beige. (alcune piastrelle risultano rotte o con parti mancanti, altre sono state sostituite con elementi di colore differente, Finestre in pvc doppio vetro, stato di mantuenzione mediocre, alcune mancanti di maniglia altre non chiudono.persiane alla genovese in alluminio di colore marrone.. Bagno dotato di bidet, wc, lavabo e doccia; nel locale bagno vi è un bolier elettrico. Rivestimento in ceramica delle dimensioni di cm 25 x 20 di colore grigio/azzurro fino ad H. cm 200. Impianto elettrico sottraccia ma privo di certificazione di conformità. Riscaldamento a gas (calderina murale) con radiatori in alluminio. Pareti interne rifinite ad arenino titnteggiate di colori vari. (vedi doc. fotografica allegata). Gl iimpianti sia gas che elettrico che termico risultano privi di certiifcazione di conformità ed in parte mancanti del rispetto della normativa vigente. **Sarà pertanto onere del futuro acquirente la necessità di far verificare il loro corretto funzionamento ed ottenere la certificazione di conformità prima dell'utilizzo o altresì apportare le modifiche e/o integrazioni necessarie**. Per ogni altra descrizione e misura dei singoli locali si deve fare riferimento alla documentazione fotografica e di rilievo allegate alla presente perizia. In ordine ai costi per sanatorie edilizie e regolarizzazioni amministrative anche catastali si specifica che: ogni onere dovrà essere a carico dell'acquirente così come ogni costo relativo a pratiche edilizie, diritti di segreteria e oblazioni. L'importo di tali oneri, non è possibile stimarlo con precisione in quanto dipende dalla tipologia di pratica che il futuro acquirente deciderà di presentare e dai costi professionali che il professionista scelto chiederà, oltre all'iter procedurale richiesto dalle normative edilizie vigenti al momento della presentazione della pratica e alle sanzioni applicate dal Comune.**Per tali ragioni il futuro acquirente non potrà rivalersi sul perito o sulla procedura allorquando i costi per sanatorie e spese tecniche dovessero risultare differenti o richiedessero procedure e nulla osta richiesti dall'Ufficio Tecnico del Comune e non rilevati al momento della perizia o ancora alcune opere oltre a quelle già indicate non potessero essere sanate.**

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	48,50	x	100 %	=	48,50
Totale:	**48,50**				**48,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 120/2018

Descrizione: Appartamento a LA SPEZIA via Sarzana 118, quartiere Migliarina, della superficie

commerciale di 88,00 mq, 1

Indirizzo: Quartiere Migliarina, Via Sarzana, 118 La Spezia, SP

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.260,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 119.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/07/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 43/2024

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di 63 mq. Trattasi di appartamento posto al piano secondo (primo rialzato) di un fabbricato costruito nel 1963. E' composto da corridoio d'ingresso, cucina, due locali e servizio igienico, oltre a due balconi., 1

Indirizzo: Quartiere Migliarina, via Felice del Santo, 15 La Spezia, SP

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/07/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 104/2016

Descrizione: Abitazione posta al piano terra e primo., 1

Indirizzo: Localita' Migliarina, Via della Pieve, 4 La Spezia, SP

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.198,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 122/2014

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento della superficie commerciale di 46 mq. L'appartamento, posto al piano primo, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere,

disimpegno e bagno; precisando che comprende i diritti proporzionali ad esso spettanti sul piccolo ripostiglio comune posto sul pianerottolo delle scale comuni tra il piano terra ed il primo piano, ripostiglio che non è autonomamente accatastato. , 1

Indirizzo: Via della Pieve, 13 La Spezia, SP

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 61.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.878,03 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 219.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 77/2019

Descrizione: Box singolo a La Spezia via Falconi snc, della superficie commerciale di 18,00 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà., 4

Indirizzo: Via Falconi, snc La Spezia, SP

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 226.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/01/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 77/2019

Descrizione: box singolo a La Spezia, Via Costantini snc, della superficie commerciale di 15,00 per la quota di 1/1 del diritto di superficie., 3

Indirizzo: Via Costantini, snc La Spezia, SP

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 19.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 226.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile si è svolta attraverso l'analisi di immobili in vendita nella zona confrontando i valori rinvenuti con le valutazioni OMI. L'analisi puntuale del perito ha portato a mediare tali valori tenendo in considerazione le caratteristiche specifiche del bene oggetto di pignoramento con riguardo a :- localizzazione, altezza di piano, superficie, destinazione

d'uso, stato manutentivo, qualità degli impianti e finiture. N.B. Il perito ha eseguito un completo rilievo metrico dei luoghi riportando le misure ove è stato possibile rilevarle, resta inteso che il valore finale, seppur estrapolato con il metodo di stima monoparametrico è un valore di vendita è a corpo e pertanto non potrà essere fatto alcun riferimento a misure lineari o di superficie in alcuna sede per contestazioni o rivalse. Il valore di mercato stimato tiene in considerazione ogni aspetto descritto anche in ordine alle difformità edilizie e catastali riscontrate. Il bene viene venduto nello stato di fatto e di ditto in cui si trova, privo di arredi e comprensivo di dotazioni condominiali e parti comuni come di legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,50	x	1.100,00	=	**53.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, ilcriterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisidelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base dellaposizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di manutenzione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella medesima zona. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari della zona. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha consentito 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). Poichè i dati assunti sono risultatisostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo cheessa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Non si è ritenuto operare alcuna detrazione circa lo stato di occupazione dell'immobile in quanto trattasi di uno stato che potrebbe modificarsi al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, inoltre il canone di affitto risulta in rapporto al valore dell'immobile medesimo più che congruo (reddittività lorda di circa il 9% annuo) ed il contratto è in scadenza a febbraio 2028, quindi in un arco temporale abbastanza prossimo (massimo 12 mesi circa) rispetto a quando presumibilmente il bene verrà alienato.

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 La spezia , agenzie: La Spezia , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, ed inoltre: Web siti specializzati in compravendite immobiliari

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	48,50	0,00	53.350,00	53.350,00
				53.350,00 €	**53.350,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile è stato pignorato per intero per cui non risulta necessario prevedere alcuna divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.150,00**

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: **€. 150,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

data 21/08/2026

il tecnico incaricato
FEDERICO BIANCHI