



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa G.Marozzi

CUSTODE:

Avv. A. De Feo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2025

creata con Tribù Office 6



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

tecnico incaricato: Alessandra Pieroni

Pagina 1 di 18

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SARZANA Via Paterno' 18/A, frazione Sarzanello, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Palazzina "E"

Appartamento sito in complesso residenziale denominato Condominio La Rosa, posto in zona collinare in località Sarzanello, Via Paterno'18 B, costituito di diverse palazzine adiacenti, intervallate da percorsi lastricati con pietra a spacco e zone verdi, da aiuole condominiali tenute a prato e piccoli giardini privati ed infine un sottopasso, quasi a ricreare, in chiave attuale, la distribuzione di un piccolo centro storico. I prospetti del complesso sono movimentati da altezze diverse, con balconi in aggetto o loggiati, percorsi in salita e brevi discese per raggiungere i box interrati. Il complesso è anche formato da un gruppo di garage ed altre aree di parcheggio si trovano lungo la pubblica viabilità. Le condizioni del complesso non sono uniformi, perchè alcune facciate sono state ritinteggiate, altre necessitano di manutenzione. L'intervento edificatorio risale al 2002.

La costruzione in cui è inserito l'appartamento oggetto di valutazione è di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato contenente i garage. La struttura del fabbricato è in cemento armato, il tetto è a falde, con manto di copertura in tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in condizioni manutentive discrete o mediocri a seconda dell'esposizione. Il portone di accesso al fabbricato è di alluminio anodizzato verde e vetro. Non esiste l'ascensore, le scale sono dotate di gradini in marmo e sono in buono stato. Molti degli alloggi sono destinati a case estive per la vicinanza della località alle spiagge di Marinella.

L'appartamento è posto al piano secondo, misura 63 mq, più precisamente 60 mq escluse le aree esterne, costituite da due balconi loggiati ed è raggiungibile mediante tratto di scala che dal pianerottolo condominiale conduce al piano mansardato. Sulla scala la proprietà ha posto in opera un cancello metallico di sicurezza, intervento eseguito senza autorizzazione del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2020 sub. 42 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 279,89 Euro, indirizzo catastale: Via Paterno' 18 A, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione-Ristrutturazione dal sub 18, pratica 56281 in atti n.6861 2/2003
Coerenze: in senso orario : tre lati con aria su F22 mappale 2020 sub 20, il quarto lato mappale 22 sub 40, sopra l'aria, vano scale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Decreto ingiuntivo N. 477/2022 del 08/08/2022 rep. 880/2022 rg 1506 /22 , per € 6.057,05

-Ipoteca giudiziale a favore di Condominio Rosa, atto Ufficiali Giudiziari Tribunale della Spezia derivante da Decreto ingiuntivo 477/2022 del 08/08/2022 rep. 880, trascritta alla Spezia 08/02/2024 al n.di rg 572 rp 38 presentazione n.3 – capitale € 6057.00, totale € 10.000,00 oltre interessi e spese occorrente

-Decreto ingiuntivo n. 909/2024 del 11/06/2024 Giudici di Pace rep. 523/2024 del 17/06/2024 .Trascritto alla Spezia rg 1458/2024 per € 2.970,10.

-Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale della Spezia repertorio 2851, trascritto alla Spezia rg 4369 rp 3472 pres. n. 1 del 20/11/2024

-Convenzione Urbanistica Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a rogito Notaio Raimondi del 11/07/1991 rep. 106876, trascritto a Sarzana il 12/07/1991 n. 1686 vol. 32073rp

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 120.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.102,00
Millesimi condominiali:	48,46

Ulteriori avvertenze:

Le spese straordinarie per la manutenzione delle facciate sono state preventivate € 120.000,00 , in quota ad appartamento circa € 5.700,00 , in quota a garage circa € 535,00.

La cifra di € 8.102,00 si riferisce alle spese scadute ordinarie compresa la messa a norma dei locali sottostrada , già realizzata .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 26/06/2003), stipulato il 26/06/2003 a firma di Notaio F.Chiarandini ai nn. rep. 44563 raccolta 17470 di repertorio, trascritto il 08/07/2003 a Sarzana ai nn. 1733.

Il titolo è riferito ad intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto , stipulato il 29/05/2001 a firma di Notaio F.Chiarandini di La Spezia , Atto del 29/05/2001 rep . 41535, trascritto a Sarzana 05/06/2001 rp 1256 ed in forza di Atto del Notaio C.La Rosa di Massa del 08/06/2001 rep. 43275, trascritto a Sarzana il 19/06/2001 rg 1363 rp1364

I titoli sono riferiti ad appezzamenti del NCT di Sarzana località Sarzanello , foglio 22 mappali 1112,1115 ,1118 e NCEU di Sarzana Foglio 22 , mappali 1798 sub 20 sub 21, sub 22, e sub 27 e mappali 1799 sub 14 e sub 26.

I mappali acquisiti attraverso i rogiti dei due Notai hanno dato origine al mappale 2020 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 2002/0115 - **N. Concessione edilizia n. 269** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di complesso immobiliare, rilasciata il 09/07/2001.

Successiva concessione in data 8/10/2001, variante del 05/06/2003 protocollo n.13161

Denuncia di Inizio di attività del 10 /07/2002

Il titoli sono riferiti ad intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato di iniziativa privata , convenzione a rogito Notaio Raimondi del 11/07/1991 rep. 106876, trascritto a Sarzana il 12/07/1991 n. 1686 vol. 32073 .Il titolo è riferito ad intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria corrisponde allo stato di fatto.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile è stato costruito nell'ambito della realizzazione di un Piano particolareggiato di iniziativa privata con Convenzione urbanistica a rogito del notaio T.Raimondi di Sarzana rep. 106876 del 11 luglio 1991 , trascritto a Sarzana il 12 luglio 1991 al n. 1686 vol. 2073 rp.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Gli impianti risultano **conformi** ad esame visivo .

Trattandosi di componenti risalenti ad oltre 20 anni fa, pur risultando funzionanti ed in buono stato, è necessario revisionarli. L' impianto elettrico , costruito ai primi anni del 2000, secondo la normativa del tempo, va adeguato alla normativa attuale . La caldaia altrettanto deve essere prudenzialmete revisionata . In generale gli impianti devono essere sottoposti a verifica per la vetustà. I costi previsti , del tutto indicativi ed individuabili con precisione soltanto previo intervento di tecnico abilitato , si possono presupporre intorno ad € 1.500,00.

BENI IN SARZANA VIA PATERNO' 18 A/B, FRAZIONE SARZANELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SARZANA Via Paterno' 18/A, frazione Sarzanello , della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Palazzina "E"

Appartamento sito in complesso residenziale denominato Condominio La Rosa, posto in zona collinare in località Sarzanello, Via Paterno'18 B, costituito di diverse palazzine adiacenti , intervallate da percorsi lastricati con pietra a spacco e zone verdi , da aiuole condominiali tenute a prato e piccoli giardini privati ed infine un sottopasso , quasi a ricreare , in chiave attuale , la distribuzione di un piccolo centro storico . I prospetti del complesso sono movimentati da altezze diverse , con balconi in aggetto o loggiati, percorsi in salita e brevi discese per raggiungere i box interrati . Il complesso è anche formato da un gruppo di garage ed altre aree di parcheggio si trovano lungo la pubblica viabilità. Le condizioni del complesso non sono uniformi, perchè alcune facciate sono state ritinteggiate, altre necessitano di manutenzione . L'intervento edificatorio risale al 2002.

La costruzione in cui è inserito l'appartamento oggetto di valutazione è di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato contenente i garage. La struttura di fabbricato è in cemento armato , il tetto è a falde, con manto di copertura in tegole marsigliesi . Le facciate sono intonacate e tinteggiate , in condizioni manutentive discrete o mediocri a seconda dell'esposizione. Il portone di accesso al fabbricato è di alluminio anodizzato verde e vetro . Non esiste l'ascensore, le scale sono dotate di gradini in marmo e sono in buono stato . Molti degli alloggi sono destinati a case estive per la vicinanza della località alle spiagge di Marinella .

L'appartamento è posto al piano secondo , misura 63 mq , più precisamente 60 mq escluse le aree esterne, costituite da due balconi loggiati ed è raggiungibile mediante tratto di scala che dal pianerottolo condominiale conduce al piano mansardato . Sulla scala la proprietà ha posto in opera un cancello metallico di sicurezza , intervento eseguito senza autorizzazione del condominio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2020 sub. 42 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 279,89 Euro, indirizzo catastale: Via Paterno' 18 A, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione-Ristrutturazione dal sub 18 , pratica 56281 in atti n.6861 2/2003
Coerenze: in senso orario : tre lati con aria su F22 mappale 2020 sub 20 , il quarto lato mappale 22 sub 40, sopra l'aria , vano scale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2003.



foto di insieme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica prettamente residenziale circondata da verde e da attività

agricole. I più importanti centri urbani limitrofi sono Sarzana e Carrara . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Costituiscono attrazioni storico -paesaggistiche la Fortezza di Sarzanello , a poca distanza la zona archeologica di Luni e le spiagge di Marinella .



Fortezza di Sarzanello



Spiaggia libera di Marinella di Sarzana

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso abitativo , in località Sarzanello , Comune di Sarzana, Via Paterno 18 B, posto al secondo piano di palazzina individuata con lettera "E", di tre piani , di cui uno interrato adibito a garage.

La struttura del fabbricato è in cemento armato , il tetto è a falde, con manto di copertura in tegole marsigliesi , riferisce l'amministratore che sia coibentato (ovviamente secondo le modalità costruttive degli anni di edificazione del fabbricato) . Le facciate sono intonacate e tinteggiate , alcune in condizioni manutentive buone perchè oggetto di ristrutturazione : in particolare , nella palazzina in cui è inserito il bene oggetto di stima sono necessari interventi , il cui costo globale è riferito in perizia (spese già deliberate . Il portone di accesso al fabbricato è di alluminio elettrocromato verde e vetro . E' presente l' impianto citofonico, che , come l'impianto elettrico delle scale appare ad esame visivo in buone condizioni. Non esiste l'ascensore, data la tipologia delle palazzine . Le scale sono dotate di gradini in marmo e sono in buono stato di manutenzione . Molti degli alloggi sono destinati a case estive per la vicinanza della località alle spiagge di Marinella .

L'appartamento è posto al piano secondo , misura 63 mq , più precisamente 60 mq escluse le aree esterne (costituite da due balconi loggiati) ed è raggiungibile mediante unica rampa di scala condominiale, che dal pianerottolo conduce al piano. Sulla scala la proprietà ha fatto installare, senza autorizzazione condominiale , un cancello metallico di sicurezza , tinteggiato in grigio ferromicaceo . Il portoncino di ingresso è blindato . Gli interni sono distribuiti in zona living con angolo di cottura , camera da letto , bagno con antibagno ad uso ripostiglio, due balconi di cui uno in loggia e l'altro angolare . Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate . I soffitti , con altezza media m.2,75 sono in parte mansardati . Le pavimentazioni di soggiorno e camera da letto sono in grès

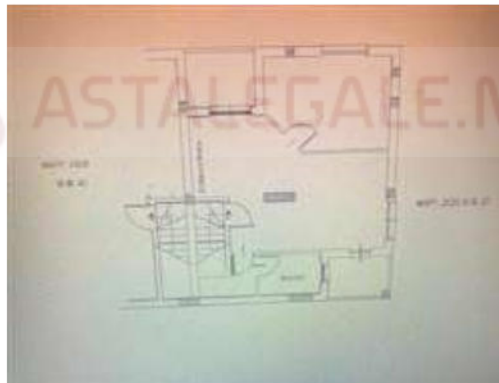
formato 30x30 , la zona cottura è pavimentata con piastrelle simulanti un cotto chiaro e nello spazio tra basi e pensili della cucina componibile il rivestimento è di tozzetti 10x10 con un listello di decoro in cotto scuro . Il bagno è di discrete dimensioni , areato da finestra alta , dotato di quattro elementi sanitari , tra cui una vasca , e piastrellato di ceramiche correnti chiare per una altezza di circa 2 metri. Le porte interne sono in noce corrente . Gli infissi sono in buono stato: le finestre sono in alluminio elettrocolorato bianco con vetrocamera e le persiane esterne sono verdi . Per quanto riguarda gli impianti : l'impianto elettrico , sotto traccia, appare in buono stato ad esame visivo . Risalendo ai primi anni 2000, probabilmente esso non è allineato alla normativa recente ; l'impianto del gas appare anch'esso regolare ad esame visivo ; l'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato di caldaia e di corpi scaldanti tipo Tropical . Non sono state mostrate certificazioni . L'impianto idraulico di cucina e bagno , sotto traccia, appare in buone condizioni e da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio è regolarmente collegato con la rete pubblica di smaltimento fognario. Le condizioni di luminosità e soleggiamento sono buone.

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	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00



Appartamento F22 particella 2020 subalterno 42

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 entro giugno .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 bene abbastanza interessante sul mercato , per una utenza media che ricerca un appartamento di taglio piccolo, relativamente recente , in buono stato, immediatamente abitabile . La possibilità di acquisire anche l' ampio vano di sgombero che fa parte dei beni oggetto di esecuzione , è ulteriore elemento di

attrattività. Per la relativa vicinanza al mare l'immobile è adatto anche alla destinazione di casa per vacanze. 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 fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Il numero limitato degli immobili conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Per la relativa distanza da Marinella di Sarzana, l'immobile è adatto anche alla destinazione di casa per vacanze.

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, l'appartamento è inserito in contesto periferico ma facilmente raggiungibile e costituito da gradevole zona collinare. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono buone. 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.

Le quotazioni Omi di Sarzanello indicano Zona D1, varianti Aurelia e Cisa, Nave, Sarzanello, Bradia per il secondo semestre del 2024, Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale e riportano i seguenti valori: Abitazioni civili min. €1350,00/mq max € /mq 1900,00.

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. facilità di accesso all'immobile, 3. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione, che si presenta in buone condizioni manutentive. La zona collinare è gradevole e dotata di molto verde.

La costruzione del fabbricato risale al 2002. Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revisione. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono invece buone, come già riferito, l'alloggio è arioso e luminoso per la presenza di terrazze. Le finiture risalgono al primo decennio del 2000, ma sono semplici e di gusto neutro, facilmente personalizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 2.000,00 = **126.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 126.000,00**

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 Sarzana , agenzie: locali , osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare , quotazioni Omi

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	63,00	0,00	126.000,00	126.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento non è divisibile .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 2.490,00**

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: **€. 122.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

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

Garage/cantina a SARZANA Via Paterno' 18/B, frazione Sarzanello, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage-cantina della superficie catastale di mq 31 , posto al piano sottostrada del civico 18/B di Via Paterno' , località Sarzanello di Sarzana, cui si accede mediante rampa condominiale . L'immobile fa parte di un complesso edificato nei primi anni 2000 mediante un piano particolareggiato di iniziativa privata . I fabbricati di cui è composto il complesso hanno struttura in cemento armato , copertura a capanna con tegole marsigliesi e facciate intonacate e tinteggiate . Le parti condominiali interne sono in condizioni buone , sono invece in previsione i rifacimenti delle facciate . Il bene è costituito di un unico ampio locale , con forma trapezoidale . Due pilastri posti all'interno non ne impediscono la comoda fruizione. Il vano è dotato di porta basculante metallica . Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati , le pavimentazioni sono in grès chiaro di formato 30x30. Non sono presenti finestrate. L'altezza interna è m.2,50. Esiste impianto elettrico , a norma (secondo i parametri degli anni di costruzione) ad esame visivo, eventualmente da allineare alla normativa attuale. E' stata realizzata una protezione di cemento sotto la porta basculante per impedire, in caso di presenza di acqua nel corridoio comune, eventuali infiltrazioni all'interno del locale . Recentemente i garage sono stati adeguati alla normativa antincendio . Buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo sottostrata , ha un'altezza interna di 2,50 m..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2020 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana u, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 109,33 Euro, indirizzo catastale: via Paterno' 18/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione- Ultimazione fabbricato pratica 56281 in atti n.6861 2/2003
Coerenze: Muri perimetrali , sub 30 .sub 26 , sub 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.800,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Decreto ingiuntivo N. 477/2022 del 08/08/2022 rep. 880/2022 rg 1506 /22 , per € 6.057,05 .
- Ipoteca giudiziale a favore di Condominio Rosa, atto Ufficiali Giudiziari Tribunale della Spezia derivante da Decreto ingiuntivo 477/2022 del 08/08/2022 rep. 880, trascritta alla Spezia 08/02/2024 al n.di rg 572 rp 38 presentazione n.3 – capitale € 6057.00, totale € 10.000,00 oltre interessi e spese occorrente
- Decreto ingiuntivo n. 909/2024 del 11/06/2024 Giudici di Pace rep. 523/2024 del 17/06/2024 .Trascritto alla Spezia rg 1458/2024 per € 2.970,10.
- Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale della Spezia repertorio 2851, trascritto alla Spezia rg 4369 rp 3472 pres. n. 1 del 20/11/2024
- Convenzione Urbanistica Piano Particolareggiato di iniziativa privata , a rogito Notaio Raimondi del 11/07/1991 rep. 106876, trascritto a Sarzana il 12/07/1991 n. 1686 vol. 32073 rp

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 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:	€. 120.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.102,00
Millesimi condominiali:	4,46

Ulteriori avvertenze:

L'importo di € 120.000, 00 è il preventivo per il rifacimento facciate , la quota di spettanza del box è proporzionale alle tabelle millesimali

L'importo di € 8.102,00 è relativa alla messa a norma dei garage già realizzati ed è comprensivo di contabilità ordinaria ed intervento straordinario, da suddividere tra appartamento e garage , proporzionalmente alle tabelle millesimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 26/06/2003), con atto stipulato il 26/06/2003 a firma di Notaio F.Chiarandini ai nn. rep. 44563 raccolta 17470 di repertorio, trascritto il 08/07/2003 a Sarzana ai nn. 1733.

Il titolo è riferito ad intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto , stipulato il 29/05/2001 a firma di Notaio F.Chiarandini di La Spezia ai nn. rep.41535, trascritto a Sarzana il 05/06/2001 ai nn. 1256 rp rep. 43275 e Notaio C.La Rosa di Massa 08/06/2001 ai nn 43275 trascritto a Sarzana il 19/06/2001 rg 1363 rp 1364

I titoli sono riferiti a NCT di Sarzana località Sarzanello , foglio 22 mappali 1112,1115 ,1118 e NCEU di Sarzana Foglio 22 , mappali 1798 sub 20 sub 21, sub 22, e sub27 e mappali 1799 sub 14 e sub 26.

I mappali acquisiti attraverso i rogiti dei due Notai hanno dato origine al mappale 2020 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 2002/0115 N. **Concessione edilizia n. 269** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di complesso immobiliare, rilasciata il 09/07/2001.

Successiva concessione in data 8/10/2001 variante del 05/06/2003 protocollo n.13161 Denuncia di Inizio di attività del 10 /0772002 I titoli sono riferiti ad intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria corrisponde allo stato di fatto
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile è stato costruito nell'ambito della realizzazione di un Piano particolareggiato di iniziativa privata con Convenzione urbanistica a rogito del notaio T.Raimondi di Sarzana rep. 106876 del 11 luglio 1991, trascritto a Sarzana il 12 luglio 1991 al n. 1686 vol. 2073 rp.
L'immobile risulta conforme.
Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita ad intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
L'immobile risulta **conforme**, necessaria una verifica data la vetustà degli impianti
Revisione di impianto elettrico, trattandosi di componenti risalenti ad oltre 20 anni fa, da adeguare alla normativa attuale. Costi per l'intervento circa € 700,00. La cifra è del tutto indicativa
Questa situazione è riferita ad intero lotto.

BENI IN SARZANA VIA PATERNO' 18/B, FRAZIONE SARZANELLO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Garage/cantina a SARZANA Via Paterno' 18/B, frazione Sarzanello, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage-cantina della superficie catastale di mq 31, posto al piano sottostrada del civico 18/B di Via Paterno', località Sarzanello di Sarzana, cui si accede mediante rampa condominiale. L'immobile fa parte di un complesso edificato nei primi anni 2000 mediante un piano particolareggiato di iniziativa privata. I fabbricati di cui è composto il complesso hanno struttura in cemento armato, copertura a capanna con tegole marsigliesi e facciate intonacate e tinteggiate. Le parti condominiali interne sono in condizioni buone, sono invece in previsione i rifacimenti delle facciate. Il bene è costituito di un unico ampio locale, con forma trapezoidale. Due pilastri posti all'interno non ne impediscono la comoda fruizione. Il vano è dotato di porta basculante metallica. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in grès chiaro di formato 30x30. Non sono presenti finestrate. L'altezza interna è m.2,50. Esiste impianto elettrico, a norma (secondo i parametri degli anni di costruzione) ad esame visivo, eventualmente da allineare alla normativa attuale. E' stata realizzata una protezione di cemento sotto la porta basculante per impedire, in caso di presenza di acqua nel corridoio comune, eventuali infiltrazioni all'interno del locale. Recentemente i garage

sono stati adeguati alla normativa antincendio . Buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo sottostrata , ha un'altezza interna di 2,50 m..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2020 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana u, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 109,33 Euro, indirizzo catastale: via Paterno' 18/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione- Ultimazione fabbricato pratica 56281 in atti n.6861 2/2003
Coerenze: Muri perimetrali , sub 30 .sub 26 , sub 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Ingresso garage, porta basculante



interno garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica residenziale; le zone limitrofe sono dotate di verde e prevalentemente sono agricole . I più importanti centri limitrofi sono Sarzana , Carrara , Marinella . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Costituiscono attrazioni storico paesaggistiche la Fortezza di Sarzanello , gli Scavi archeologici di Luni, le Spiagge di Marinella (dato scarsamente rilevante per la natura del bene oggetto di valutazione).

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
garage/cantina	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

**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 internazionale. Il costo dei mutui accenna a diminuire con la previsione di tassi più bassi entro giugno. 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 bene abbastanza interessante sul mercato. 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 fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Il numero limitatissimo di analoghi beni conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un bene appetibile sul mercato, poichè in zona si trovano appartamenti di taglio piccolo, per i quali la dotazione di un ampio vano di sgombero può divenire molto interessante.

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, esso è inserito in contesto periferico ma facilmente raggiungibile. Le condizioni manutentive dell'ampio locale sono buone. 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.

Le quotazioni Omi di Sarzanello indicano Zona D1, secondo semestre del 2023 , Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico e riportano i seguenti valori : Box da un minimo di € 800,00/mq ad un massimo di € /mq 1200,00. 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. facilità di accesso all'immobile, 3. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione , che si presenta in buone condizioni manutentive . La zona collinare gradevole e dotata di molto verde non incide particolarmente sulla appetibilità, data la tipologia del cespite .

La costruzione del fabbricato risale al 2002 . Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revision . Le condizioni manutentive del box sono invece buone. Recentemente il condominio ha provveduto ad adeguare i box alla normativa antincendio. Le finiture risalgono al primo decennio del 2000 , ma sono semplici ed adatte alla tipologia del cespite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 800,00 = **24.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.800,00**

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 Comune di Sarzana , 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	box doppio	31,00	0,00	24.800,00	24.800,00
				24.800,00 €	24.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.100,00**

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: **€. 1.205,00**

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: **€. 95,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.800,00**

data 24/05/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Pieroni