



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Crédit Agricole S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Gabriele Gaggioli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURO LENZI

CF:LNZMRA58E09E463H

con studio in LA SPEZIA (SP) P.ZZA BEVERINI 4

telefono: 018722080

email: geom.lenzi@geometralenzi.com

PEC: mauro.lenzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villino semindipendente a LA SPEZIA Via Montepertico 112, quartiere Montepertico, della superficie convenzionale di **401,50** mq (superficie totale parametrata, comprensiva della "corte" e del "lastrico solare") per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino semindipendente, distribuito su tre livelli: primo piano sottostrada, occupato da due locali cantina e da quattro vani tecnici, piano terra costituito da soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due disimpegni, e primo piano, occupato da soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre che una terrazza, prospiciente la zona giorno, affacciata sul prospetto principale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3[^], consistenza 16 vani, rendita 2.892,16 Euro, indirizzo catastale: Via Montepertico n. 112, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00001.1/1999)

Coerenze: L'immobile confina in parte con il sub. 5, di cui al Lotto 2, e per la parte restante, attraverso il terreno circostanziale di pertinenza, con le particelle 413 - 270 - 268 e con la pubblica Via Montepertico.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale totale 354 mq - totale escluse aree scoperte 351 mq - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE del 21/01/1986 in atti dal 01/09/1998 CLASSAMENTO - P. S. A. L.449/97 (n. 198.1/1986) - DEMOLIZIONE del 21/01/1986 in atti dal 25/08/1989 (n. 198/1986) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

- foglio 17 particella 317 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria lastrico solare, consistenza 98 mq, indirizzo catastale: Via Montepertico n. 112, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00001.1/1999)

Coerenze: Il lastrico solare, superficie residuata dall'edificazione dell'ampliamento, di cui al Lotto 2, è intercluso nella copertura della porzione di costruzione, di cui al Lotto 1.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE del 21/01/1986 in atti dal 01/09/1998 CLASSAMENTO - P. S. A. L.449/97 (n. 198.1/1986) - DEMOLIZIONE del 21/01/1986 in atti dal 25/08/1989 (n. 198/1986) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

B

box doppio a LA SPEZIA Via Montepertico 112, quartiere Montepertico, della superficie catastale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto doppio, interrato, raggiungibile dalla strada pubblica, Via Montepertico, attraverso un cancello automatizzato ed una rampa lastricata in pietra. Pavimentato con lastre di pietra, come il percorso d'ingresso, è accessibile attraverso due grandi aperture, divise da un pilastro centrale, prive di protezione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 366 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1[^], consistenza 44 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: Via Montepertico n. 112, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00001.1/1999)
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale Totale 54 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	455,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 905.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 724.000,00
Data della valutazione:	01/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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:

atto di sottomissione, stipulata il 04/11/1998 a firma di notaio Dott.ssa F. Chiarandini ai nn. 37414 di repertorio, registrata il 06/11/1998 a La Spezia ai nn. 3480, trascritta il 06/11/1998 a La Spezia ai nn. 4927 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a originarie particelle graffate 317 e 366 del fg. 17.

Nell'ambito dell'atto suddetto l'esecutato, proprietario del bene, di cui al Lotto 2, è intervenuto ai fini di "...autorizzare i concessionari, ai sensi dell'art. 7 del Piano Regolatore Generale, a realizzare l'ampliamento del fabbricato ... anche a distanza del proprio confine inferiore a quella regolamentare...". Il suddetto atto di sottomissione fa seguito ai precedenti, tutti espressamente richiamati nell'ambito dello stesso: - repertorio n. 39989 del 30/10/1964 - repertorio n. 44646 del 17/07/1968 - repertorio n. 49763 del 15/04/1972 - repertorio n. 50028 del 13/06/1972 - repertorio n. 52388 del 03/09/1973 - repertorio n. 52989 del 05/01/1974 - repertorio n. 2803/982 del 15/09/1978. Per la conoscenza dei relativi vincoli si rimanda alla lettura puntuale degli stessi atti di sottomissione

elencati.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2005 a firma di notaio Dott.ssa F. Chiarandini ai nn. 47679/18832 di repertorio, iscritta il 31/10/2005 a La Spezia ai nn. 2027 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a la particella 317 sub 1 del fg. 17

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2010 a firma di notaio Dott. R. P. Infantino ai nn. 36144/13977 di repertorio, iscritta il 10/08/2010 a La Spezia ai nn. 1454 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2013 a firma di notaio Dott. R. P. Infantino ai nn. 38974/16498 di repertorio, iscritta il 14/06/2013 a La Spezia ai nn. 520 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €570.000,00.

Importo capitale: €380.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a particella 317 sub. 1 del fg. 17 e Lotto 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2020 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 98/2020 di repertorio, trascritta il 04/03/2020 a La Spezia ai nn. 1503 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e Lotto 2

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato

il 18/08/1997 a firma di notaio Dott.ssa F. Chiarandini ai nn. 35443/12770 di repertorio, registrato il 27/08/1997 a La Spezia ai nn. 2105, trascritto il 20/08/1997 a La Spezia ai nn. 4740 R.P..

Con il suddetto atto l'esecutata ha comprato la nuda proprietà gravata da usufrutto a favore dei genitori, vita natural durante, con diritto di accrescimento per il più longevo. Gli immobili, oggetto di compravendita, sono stati erroneamente identificati con il "foglio 17, mappali tra loro graffiati 317 sub 2 e 366 sub 2" invece che con il fg. 17 mappali graffiati 317 e 366 non subalternati. Già deceduta la madre In data 06/06/2007, a seguito del decesso del padre, in data 25/02/2018, l'esecutata è divenuta piena proprietaria per il ricongiungimento di usufrutto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 572, pratica n. 5550 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 15/12/1972 con il n. 6450 di protocollo, rilasciata il 10/11/1973, agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente alla particella originaria 317 del fg 17 .

Variante permesso n. 1060 del 14/10/1978

Concessione Edilizia n. 301, pratica n. 5550, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box intertrato, presentata il 03/03/1979 con il n. 4896 di protocollo, rilasciata il 01/09/1980, agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente alle particelle graffate originarie 317 - 366 del fg 17 .

Il manufatto è di pertinenza esclusiva del fabbricato, di cui al Lotto 1

Concessione Edilizia n. 276, pratica n.5550, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio di civile abitazione - presentata il 12/04/1996 con il n. 268 di protocollo, rilasciata il 27/05/1996, agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente alle particelle graffate originarie 317 - 366 del fg 17

Concessione Edilizia n. 475, pratica n.20954, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato per la realizzazione di nuova unità immobiliare, presentata il 30/12/1997, rilasciata il 30/11/1998, agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente alle particelle graffate originarie 317 - 366 del fg 17

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 22/01/2010 e C.C. n. 35 del 10/10/2011 (cfr. L.R. n. 16/08 e successive modificazioni e integrazioni), l'immobile ricade in zona 13/f - Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei AMBITI : V 98.88% . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale f) tessuti recenti disomogenei - comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la ristrutturazione urbanistica ru1; - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: - la ristrutturazione urbanistica ru2; - la nuova costruzione nc1; - la nuova costruzione nc2; - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b; Foglio: 17 Mappale: 317 Superficie: 1845 mq. ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI Zona: Felettino-

Pieve - Favaro DESTINAZIONE GEOLOGICA Zona: classe C0 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO Zona: IS MA - TU VINCOLI SOVRAORDINATI Vincolo: Bacino idrografico - T. DORGIA D.Legs. 42/2004 art.136 Perimetro Urbano - Centro Area a suscettività al dissesto - Dissesto elevato P3b

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c. comma 7, i beni, di cui ai Lotti 1 e 2, rientrano nelle previsioni, di cui all'art. 46 c. 5 del D.P.R. 380/01; non rientrano, invece, nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 delle Legge 47/85, in quanto le ragioni di credito, per cui si procede, sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Cfr. paragrafo 8.3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie, rappresentative dei tre piani della costruzione, di cui alla particella 317 sub 1, e quella relativa al box, di cui alla particella 366, non sono conformi allo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione interna dei locali e differenti altezze, la mancata indicazione del terrazzo del piano primo e la diversa raffigurazione di quelli al piano terra. La planimetria rappresentativa del lastrico solare, di cui alla particella 317 sub. 3, risulta illeggibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratiche di variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali : €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto degli immobili, di cui al Lotto 1, differisce da quello licenziato dai titoli edilizi per la distribuzione interna degli ambienti, le altezze, interne ed esterne; la destinazione delle aree esterne (parcheggio pubblico e privato verde di vicinato) è difforme rispetto ai vincoli, di cui agli atti di sottomissione richiamati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche di Sanatoria Edilizia; interventi di adeguamento strutturale per le parti non sanabili e corresponsione di sanzioni ex L.R. 16/08 e ss. mm. ii.

L'immobile risulta **non conforme**

Costi di regolarizzazione:

- per la regolarizzazione urbanistica e paesaggistica, oltreché per la rimessa in pristino delle parti immobiliari non sanabili, per le sanzioni, per le spese tecniche, e quanto altro necessario, si calcola un costo presuntivo, non vincolante, di circa: €35.000,00

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

BENI IN LA SPEZIA VIA MONTEPERTICO 112, QUARTIERE MONTEPERTICO

DI CUI AL PUNTO A

villino semindipendente a LA SPEZIA Via Montepertico 112, quartiere Montepertico, della superficie convenzionale di **401,50** mq (superficie totale parametrata, comprensiva della "corte" e del

"lastrico solare") per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino semindipendente, distribuito su tre livelli: primo piano sottostrada, occupato da due locali cantina e da quattro vani tecnici, piano terra costituito da soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due disimpegni, e primo piano, occupato da soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre che una terrazza, prospiciente la zona giorno, affacciata sul prospetto principale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3[^], consistenza 16 vani, rendita 2.892,16 Euro, indirizzo catastale: Via Montepertico n. 112, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00001.1/1999)

Coerenze: L'immobile confina in parte con il sub. 5, di cui al Lotto 2, e per la parte restante, attraverso il terreno circostanziale di pertinenza, con le particelle 413 - 270 - 268 e con la pubblica Via Montepertico.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale totale 354 mq - totale escluse aree scoperte 351 mq - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE del 21/01/1986 in atti dal 01/09/1998 CLASSAMENTO - P. S. A. L.449/97 (n. 198.1/1986) - DEMOLIZIONE del 21/01/1986 in atti dal 25/08/1989 (n. 198/1986) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

- foglio 17 particella 317 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria lastrico solare, consistenza 98 mq, indirizzo catastale: Via Montepertico n. 112, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00001.1/1999)

Coerenze: Il lastrico solare, superficie residua dall'edificazione dell'ampliamento, di cui al Lotto 2, è intercluso nella copertura della porzione di costruzione, di cui al Lotto 1.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE del 21/01/1986 in atti dal 01/09/1998 CLASSAMENTO - P. S. A. L.449/97 (n. 198.1/1986) - DEMOLIZIONE del 21/01/1986 in atti dal 25/08/1989 (n. 198/1986) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villino semindipendente, distribuito su tre livelli: primo piano sottostrada, occupato da due locali cantina e da quattro vani tecnici, piano terra costituito da soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due disimpegni, e primo piano, occupato da soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre che una terrazza, prospiciente la zona giorno, affacciata sul prospetto principale. I tre piani sono collegati da scale interne. I piani terra e primo sono dotati anche di ingressi indipendenti: il piano terra ha due accessi, raggiungibili da una terrazza, servita da due piccole rampe di gradini, che si dipartono dal giardino, ed il piano primo ha un accesso da una passerella, che si diparte dalla piana di terreno in quota. Fa parte della consistenza del bene la "corte" circostanziale all'edificato, gravata da servitù di passo a favore dell'immobile, di cui al Lotto 2. E' parte del Lotto 1 anche il "lastrico solare", identificato con la particella 317 sub. 3, quale superficie residua dall'edificazione dell'ampliamento, di cui al Lotto 2, inglobato nella copertura della costruzione, oltre che il box, di cui al corpo B, identificato con la particella 366. Il villino è accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello carrabile e pedonale: una rampa lastricata conduce all'entrata del box, mentre una scalinata porta a livello del giardino. Le rifiniture, di tipo ordinario, e gli impianti, non certificati, risalgono all'epoca della costruzione.

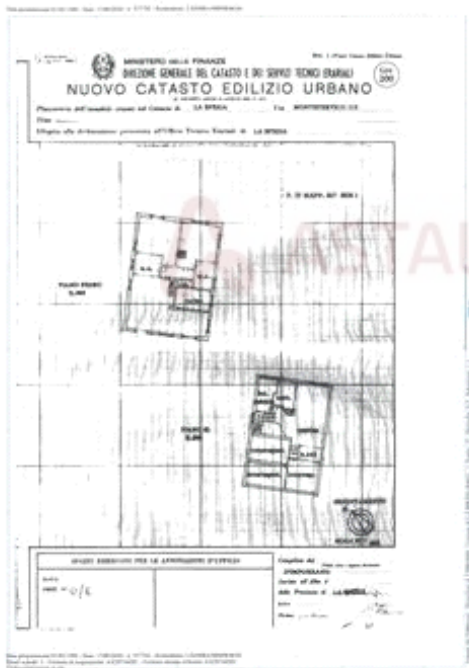
NOTA: Si fa presente che i beni immobili, oggetto di procedura, siano privi di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare particella 317 sub. 1	354,00	x	100 %	=	354,00
"lastrico solare" particella 317 sub. 3	98,00	x	2 %	=	1,96
corte pertinenziale (sup. catastale)	1.518,00	x	3 %	=	45,54
Totale:	1.970,00				401,50



Planimetria piano S1 - piano 1°



Planimetria piano T e corte pertinenziale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 401,50 x 2.200,00 = **883.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 883.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 883.300,00

BENI IN LA SPEZIA VIA MONTEPERTICO 112, QUARTIERE MONTEPERTICO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a LA SPEZIA Via Montepertico 112, quartiere Montepertico, della superficie catastale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto doppio, interrato, raggiungibile dalla strada pubblica, Via Montepertico, attraverso un cancello automatizzato ed una rampa lastricata in pietra. Pavimentato con lastre di pietra, come il percorso d'ingresso, è accessibile attraverso due grandi aperture, divise da un pilastro centrale, prive di protezione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 366 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1[^], consistenza 44 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: Via Montepertico n. 112, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00001.1/1999)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale Totale 54 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

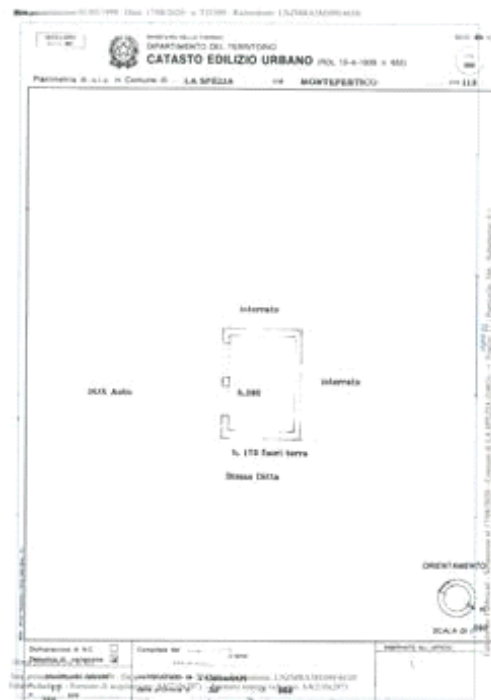
Box auto doppio, interrato, raggiungibile dalla strada pubblica, Via Montepertico, attraverso un cancello automatizzato ed una rampa lastricata in pietra. Pavimentato con lastre di pietra, come il percorso d'ingresso, è accessibile attraverso due grandi aperture, divise da un pilastro centrale, prive di protezione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto doppio	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



Planimetria box doppio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.100,00 = **59.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato dei beni, formanti il Lotto 1, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro. L'indagine svolta dallo scrivente ha evidenziato l'assenza di compravendite, nelle zone limitrofe, di immobili simili a quello oggetto di stima negli ultimi due anni. Per tale motivo si è fatto ricorso alle quotazioni OMI ed annunci di vendita. La valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare e della particolare situazione economica, nella quale i deboli segnali di ripresa della domanda sono influenzati dai prezzi al ribasso e dalla propensione degli istituti di credito a finanziare, mediamente, il solo 50/60% del valore, di cui alla stima interna. Nel caso specifico, nella stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, con particolare

riferimento allo stato di umidità presente al piano interrato, al condizionamento derivante dalla sussistenza delle varie difformità edilizie/urbanistiche, al mancato rispetto dei vincoli, di cui agli atti di sottomissione, ed alla dipendenza delle due unità abitative, vincolate sia dalle servitù, attive e passive, istituite con gli atti di trasferimento, che dalla particolare morfologia architettonica. Si è tenuto conto, altresì, di una riduzione percentuale del 20% per assenza di garanzia per vizi occulti e del certificato di agibilità, per l'aleatorietà di poter pervenire alla sanatoria delle difformità più rilevanti, quali gli ampliamenti e la difformità nelle altezze esterne.

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: che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		401,50	0,00	883.300,00	883.300,00
B	box doppio	54,00	0,00	59.400,00	59.400,00
				942.700,00 €	942.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 37.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 905.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 181.140,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 560,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 724.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villino semindipendente a LA SPEZIA Via Montepertico 112, quartiere Montepertico, della superficie catastale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino semindipendente, distribuito su tre livelli: il piano interrato, occupato da due locali tecnici ed una zona disimpegno, il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, ed il primo piano, occupato da un vano che disimpegna tre camere, di cui due prospicienti una terrazza, e due servizi igienici. I tre piani sono collegati da una scala interna. I piani interrato e primo sono dotati anche di ingressi indipendenti

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1[^], consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Montepertico 112, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2007 protocollo n. SP0215068 in atti dal 19/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11558.1/2007)

Coerenze: L'unità immobiliare confina in parte con la particella 317 sub. 1 del Lotto 1 e per la parte restante con la "corte", circostanziale, pertinenza del Lotto 1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: superficie catastale totale 155 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq (ALTRE) del 01/03/2007 protocollo n. SP0040870 in atti dal 01/03/2007 EDIF. SU AREA URB. E SU LASTRICO S. (n. 2010.1/2007)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 325.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.000,00
Data della valutazione:	01/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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:*

atto di sottomissione, stipulata il 04/11/1998 a firma di notaio Dott.ssa F. Chiarandini ai nn. 37414 di repertorio, registrata il 06/11/1998 a La Spezia ai nn. 3480, trascritta il 06/11/1998 a La Spezia ai nn. 4927 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a originarie particelle graffate 317 e 366 del fg. 17.

Nell'ambito dell'atto suddetto l'esecutato, proprietario del bene, di cui al Lotto 2, è intervenuto ai fini di "...autorizzare i concessionari, ai sensi dell'art. 7 del Piano Regolatore Generale, a realizzare l'ampliamento del fabbricato ... anche a distanza del proprio confine inferiore a quella regolamentare...". Il suddetto atto di sottomissione fa seguito ai precedenti, tutti espressamente richiamati nell'ambito dello stesso: - repertorio n. 39989 del 30/10/1964 - repertorio n. 44646 del 17/07/1968 - repertorio n. 49763 del 15/04/1972 - repertorio n. 50028 del 13/06/1972 - repertorio n. 52388 del 03/09/1973 - repertorio n. 52989 del 05/01/1974 - repertorio n. 2803/982 del 15/09/1978. Per la conoscenza dei relativi vincoli si rimanda alla lettura puntuale degli stessi atti di sottomissione elencati.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2007 a firma di notaio Dott. R. P. Infantino ai nn. 32565/10969 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a La Spezia ai nn. 1249 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €227.800,00.

Importo capitale: €134.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2013 a firma di notaio Dott. R. P. Infantino ai nn. 38974/16498 di repertorio, iscritta il 14/06/2013 a La Spezia ai nn. 520 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €570.000,00.

Importo capitale: €380.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a particella 317 sub. 5 del fg. 17 e Lotto 1

ipoteca attiva, stipulata il 15/03/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. ai nn. 1421/5617 di repertorio, iscritta il 17/03/2017 a La Spezia ai nn. 327 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €66.523,10.

Importo capitale: €33.261,55

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2020 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 98/2020 di repertorio, trascritta il 04/03/2020 a La Spezia ai nn. 1503 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.
La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e Lotto 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/04/1999 a firma di notaio Dott.ssa F. Chiarandini ai nn. 38056 di repertorio, registrato il 23/04/1999 a La Spezia ai nn. 1031, trascritto il 15/04/1999 a La Spezia ai nn. 1759 R.P..

Il titolo è riferito solamente a particelle originarie 317 sub. 2 - 4 del fg. 17 (soppresse hanno generato l'attuale particella 317 sub. 5 del fg. 17.

Dall'atto si riporta quanto segue: "La parte acquirente avrà diritto di passo pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari 2,50 ... lungo il confine con la proprietà ... " di terzi estranei alla procedura "... e con la proprietà già dell'acquirente... parte acquirente potrà allacciarsi all'impianto fognario già esistente e secondo il percorso già in essere ... avrà diritto di installare impianti per l'utenze ... avrà diritto di passo per accedere attraverso la proprietà dei venditori ... all'intercapedine che verrà realizzata sotto il nuovo fabbricato; la parte acquirente avrà diritto di sosta sulla parte di corte (in fregio alla proprietà già dell'acquirente) sul lato nord del costruendo fabbricato... la parte acquirente avrà diritto d'uso su porzione di giardino...le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto verranno ripartite a metà fra le parti e in caso di alienazione a terzi ... s'impegnano sin da ora a delimitarle a proprie cure e spese; le parti avranno reciproco diritto di passo sul marciapiede che circonda la porzione del fabbricato che verrà costruito..."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 475, pratica n. 20954, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato per la realizzazione di nuova unità immobiliare, presentata il 30/12/1997, rilasciata il 30/11/1998., agibilità **non rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente alle particelle graffate originarie 317 - 366 del fg 17

Concessione Edilizia n. 427, pratica n. 20954 A, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per cointestazione della Concessione Edilizia n. 475 del 30/11/1998, rilasciata il 04/09/1999, agibilità **non rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 22/01/2010 e C.C. n. 35 del 10/10/2011 (cfr. L.R. n. 16/08 e successive modificazioni e integrazioni), l'immobile ricade in zona 13/f - Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei AMBITI : V 98.88% . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale f) tessuti recenti disomogenei - comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la ristrutturazione urbanistica ru1; - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: - la ristrutturazione urbanistica ru2; - la nuova costruzione nc1; - la nuova costruzione nc2; - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b; Foglio: 17 Mappale: 317 Superficie: 1845 mq. ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI Zona: Felettino-Pieve - Favaro DESTINAZIONE GEOLOGICA Zona: classe C0 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO Zona: IS MA - TU VINCOLI SOVRAORDINATI Vincolo: Bacino idrografico - T. DORGIA D.Legs. 42/2004 art.136 Perimetro Urbano - Centro Area a suscettività al dissesto - Dissesto elevato P3b

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c. comma 7, i beni, di cui ai Lotti 1 e 2, rientrano nelle previsioni, di cui all'art. 46 c. 5 del D.P.R. 380/01; non rientrano, invece, nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della Legge 47/85, in quanto le ragioni di credito, per cui si procede, sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Cfr. paragrafo 8.3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria, rappresentative dei tre piani della costruzione, di cui alla particella 317 sub 5, non è conforme allo stato di fatto rilevato per aver indicato altezze uniformi per piano, a fronte delle diverse altezze interne caratterizzanti, sia il piano terra, che le due camere del primo piano, risultate, quest'ultime, inferiori a m. 2.70. Si fa presente che la planimetria rappresenta anche il "Piano Primo Sottostrada" realizzato in assenza di titolo edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali : €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'immobile, di cui al Lotto 2, differisce da quello licenziato dai titoli edilizi per la posizione delle aperture fenestrate, per la dimensione della terrazza esistente, per la mancata realizzazione di un'altra terrazza, per le altezze, interne ed esterne, oltre al mancato rispetto dei vincoli di cui all'atto di sottomissione la destinazione delle aree esterne (parcheggio pubblico e privato verde di vicinato) è difforme rispetto ai vincoli, di cui all'atto di sottomissione, repertorio n. 37414/13831 del 04/11/1998. Il piano primo sottostrada è stato realizzato senza titolo edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche di Sanatoria Edilizia; interventi di adeguamento

strutturale per le parti non sanabili e corresponsione di sanzioni ex L.R. 16/208 e ss.mm. ii.

L'immobile risulta **non conforme**

Costi di regolarizzazione:

- per la regolarizzazione urbanistica e paesaggistica, oltretutto per la rimessa in pristino delle parti immobiliari non sanabili, per le sanzioni, per le spese tecniche, e quanto altro necessario, si calcola un costo presuntivo, non vincolante, di circa: €15.000,00

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

BENI IN LA SPEZIA VIA MONTEPERTICO 112, QUARTIERE MONTEPERTICO DI CUI AL PUNTO A

Villino semindipendente a LA SPEZIA Via Montepertico 112, quartiere Montepertico, della superficie catastale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino semindipendente, distribuito su tre livelli: il piano interrato, occupato da due locali tecnici ed una zona disimpegno, il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, ed il primo piano, occupato da un vano che disimpegna tre camere, di cui due prospicienti una terrazza, e due servizi igienici. I tre piani sono collegati da una scala interna. I piani interrato e primo sono dotati anche di ingressi indipendenti

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1[^], consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Montepertico 112, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2007 protocollo n. SP0215068 in atti dal 19/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11558.1/2007)

Coerenze: L'unità immobiliare confina in parte con la particella 317 sub. 1 del Lotto 1 e per la parte restante con la "corte", circostanziale, pertinenza del Lotto 1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: superficie catastale totale 155 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq (ALTRE) del 01/03/2007 protocollo n. SP0040870 in atti dal 01/03/2007 EDIF. SU AREA URB. E SU LASTRICO S. (n. 2010.1/2007)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villino semindipendente, distribuito su tre livelli: il piano interrato, occupato da due locali tecnici ed una zona disimpegno, il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, ed il primo piano, occupato da un vano che disimpegna tre camere, di cui due prospicienti una terrazza, e due servizi igienici. I tre piani sono collegati da una scala interna. I piani interrato e primo sono dotati anche di ingressi indipendenti: al piano terra si accede attraverso un terrazzino raggiungibile con una rampa di gradini dal giardino. Le rifiniture, di tipo ordinario, e gli impianti, non certificabili, risalgono all'epoca della costruzione.

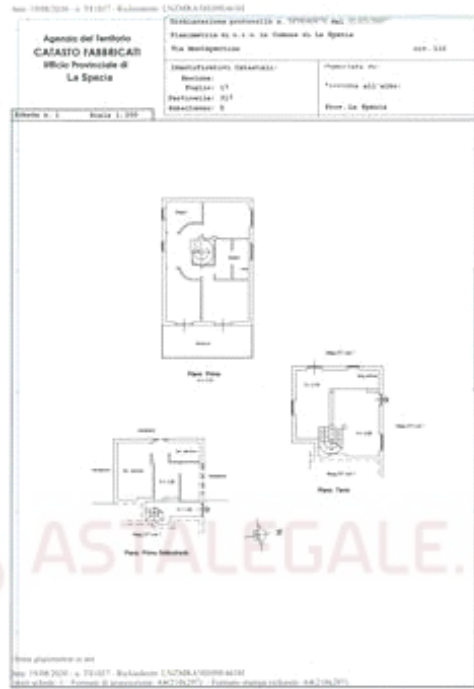
NOTA: Si fa presente che il bene immobile, oggetto di procedura, sia privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare particella 317 sub. 5	155,00	x	100 %	=	155,00
Totale:	155,00				155,00



Planimetria piani S1 - T - 1°

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 2.200,00 = **341.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 341.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 341.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato del bene, formante il Lotto 2, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra

il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro. L'indagine svolta dallo scrivente ha evidenziato l'assenza di compravendite, nelle zone limitrofe, di immobili simili a quello oggetto di stima negli ultimi due anni. Per tale motivo si è fatto ricorso alle quotazioni OMI ed annunci di vendita. La valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare e della particolare situazione economica, nella quale i deboli segnali di ripresa della domanda sono influenzati dai prezzi al ribasso e dalla propensione degli istituti di credito a finanziare, mediamente, il solo 50/60% del valore, di cui alla stima interna. Nel caso specifico, nella stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, con particolare riferimento al condizionamento derivante dalla sussistenza delle varie difformità edilizie/urbanistiche, al mancato rispetto dei vincoli, di cui agli atti di sottomissione, ed alla dipendenza delle due unità abitative, vincolate sia dalle servitù, attive e passive, istituite con gli atti di trasferimento, che dalla particolare morfologia architettonica. In particolare si fa presente che l'unità immobiliare, di cui al Lotto 2, sia priva di pertinenze esterne esclusive in quanto l'area circostanziale alla costruzione fa parte del Lotto 1. Si è tenuto conto, altresì, di una riduzione percentuale del 20% per assenza di garanzia per vizi occulti e del certificato di agibilità, per l'aleatorietà di poter pervenire alla sanatoria delle difformità più rilevanti, quali gli ampliamenti e la difformità nelle altezze interne, che limitano l'abitabilità di alcuni locali, per carenza dei requisiti di legge igienico-sanitari, ed esterne.

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 che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		155,00	0,00	341.000,00	341.000,00
				341.000,00 €	341.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 325.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 65.080,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 320,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 260.000,00**

data 01/10/2021

il tecnico incaricato
MAURO LENZI

