



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 77/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

CUSTODE:

SO.VE. S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Bracco**

CF:BRCLSN62S01E648Z

con studio in LA SPEZIA (SP) Via Persio, 49

telefono: 0187736299

email: bracco.agronomo@gmail.com

PEC: a.bracco@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà del compendio immobiliare ubicato a Vernazza, località Vernazzola n. 2, della superficie commerciale di 148,57 mq, costituito da un appartamento al piano secondo ed ultimo e da cantina al piano terra di un fabbricato bifamigliare oltre ad un'area scoperta pertinenziale.

L'appartamento è composto da cucina (12,74 mq di superficie utile), soggiorno/pranzo (29,90 mq di s.u.), n. 3 camere (13,24 mq, 14 mq e 12,80 mq di s.u.), locale servizi igienici (4,83 mq di s.u.), corridoio centrale (10,85 mq di s.u.). La superficie calpestabile complessiva è di 98,36 mq. Fanno parte dell'appartamento un balcone di 2,8 mq ed il pianerottolo di 2,64 mq.

La cantina al piano terra ha una superficie calpestabile di 40,28 mq oltre ad un piccolo locale wc di 0,9 mq.

L'altezza interna è di 3,02 m per l'appartamento e di 3,73 m per la cantina.

La corte identificata con la particella n. 653, quasi integralmente pavimentata, è parzialmente utilizzata come posto auto. Tale area è soggetta a servitù di passo pedonale e carrabile a favore della proprietà confinante lato est identificata con la particella 835. La porzione soggetta alla suddetta servitù corrisponde all'area confinante con la particella 926, di ampiezza di 1,5 m per un tratto di circa 20 m di lunghezza fino a raggiungere la particella 835.

Formalmente l'immobile è intercluso. Per accedere alla proprietà oggetto di pignoramento dalla Strada Provinciale che conduce al borgo di Vernazza, occorre prima attraversare un ponticello per oltrepassare il Canale di Vernazza e, quindi, percorrere un tratto di strada comunale fino al raggiungimento della particella 898. Da questo punto la strada insiste su terreni di proprietà privata (particelle 898 e 926) e del Comune di Vernazza (particelle 899 e 871). Le particelle 898 e 926 sono collegate da una ponte che oltrepassa il fosso che confluisce poco più a valle nel Canale di Vernazza

Dalla ricerca eseguita presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è risultato che sui suddetti terreni -su cui insiste la strada di collegamento con la strada comunale- non è trascritta alcuna servitù di passo pedonale e carrabile. Inoltre non viene fatto alcun cenno ad eventuali servitù di passo nemmeno nei vari atti di compravendita consultati che hanno riguardato immobili limitrofi a quelli in esame che utilizzano la stessa strada di accesso. Peraltro, essendo intercluso, il compendio pignorato ha diritto di passo ai sensi dell'articolo 1051 del C.C. Rispetto ad un eventuale indennizzo da parte dell'aggiudicatario nei confronti del proprietario del terreno del fondo "servente", si evidenzia che l'utilizzo della strada privata da parte di un nuovo proprietario (nel caso specifico l'aggiudicatario degli immobili) non comporta un aggravio della situazione attuale (in termini di danni o deprezzamento della proprietà) in quanto l'accesso all'abitazione oggetto di pignoramento avviene da molti anni, sicuramente da oltre un ventennio. Si precisa infine che il ponte che collega i due terreni di proprietà privata su cui insiste la strada è stato ricostruito a spese dell'esecutata stessa e del marito, intorno all'anno 2018 a seguito del crollo avvenuto durante l'alluvione dell'ottobre del 2011.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 514 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 679,66 Euro, indirizzo catastale: località Vernazzola , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione (n. 899.1/2008) del 15/04/2008 pratica n. SP0069699 in atti dal 15/04/2008

Coerenze: l'appartamento confina con aria su corte comune sui 4 lati, di sotto appartamento sub 4, di sopra il tetto. La cantina confina a nord, ad est e a sud con la corte comune, ad ovest con la cantina sub 5.

La superficie totale è di 131 m<sup>2</sup>. La superficie totale escluse le aree scoperte è di 130 m<sup>2</sup>. Si evidenzia che l'intestazione catastale è errata. Infatti non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva i beni oggi soggetti a pignoramento al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . L'immobile è stato costruito ante 1° settembre 1967.

- foglio 12 particella 653 (catasto terreni), qualità Vigneto irriguo classe 1, superficie 380 mq, deduzione A2, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Deriva dal frazionamento della particella 508 in data 19/12/1978 in atti dal 18/09/1979 (n. 12278).

Coerenze: terreni particella 926 su due lati, particelle 835 e 654, corte comune fabbricato particella 514

Si evidenzia che l'intestazione è errata. Infatti non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva i beni oggi soggetti a pignoramento al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### **B**

Pieta proprietà per la quota di 1/2 del manufatto su due piani ubicato sulla corte pertinenziale del fabbricato residenziale descritto al punto A. La superficie commerciale è di 31,5 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e 1° seminterrato.

L'altezza interna è di 2 m al piano terra e di 1,80 m al piano 1° seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 808 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 94,44 Euro, indirizzo catastale: località Vernazzola, piano: T e 1° ss, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione n. 1124/P.1/1987 del 16/06/1987 in atti dal 12/05/1999

Coerenze: corte mappale 514 su 4 lati

La superficie catastale è di 35 mq. Si evidenzia che l'intestazione è errata in quanto non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva la propria quota di 1/2 della piena proprietà al figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Si evidenzia che quest'ultimo è legittimamente proprietario della restante quota di 1/2 non pignorata.

L'immobile è stato costruito nel 1955.

#### **C**

Piena proprietà del terreno agricolo ubicato in prossimità del fabbricato residenziale della superficie di 170 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 655 (catasto terreni), qualità vigneto irriguo ci classe1, superficie 170 mq, deduzione A2, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento della particella 508 in data 19/12/1978 in atti dal 18/09/1979 (n. 12278)

Coerenze: da nord in senso orario corte pertinenziale del fabbricato particella 514, terreni particelle 654 e 923 su due lati.

Si evidenzia che l'intestazione è errata. Infatti non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva i beni oggi oggetto di pignoramento al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>326,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 229.469,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 218.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>02/04/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili sono occupati dal debitore che vi risiede.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' opportuno anzitutto evidenziare che gli immobili oggetto di pignoramento erano stati oggetto di vendita da parte dell'esecutata al figlio a con atto a rogito notaio Vertere Morichelli in data 17/11/2017 rep. 89091, trascritto alla Spezia in data 17/11/2017 reg. part. n. 6788 e reg. gen. 9157 . Tale formalità è stata annotata di nullità con nota presentata in data 11/07/2024 al n. 378 reg. part.

L'annullamento del suddetto atto di vendita è stato stabilito con sentenza del Tribunale della Spezia in data 16 ottobre 2023 n. 727 a seguito della domanda giudiziale presentata dal precedente al Tribunale della Spezia in data 22/12/2017 repertorio 7387 e trascritta alla Spezia in data 09/01/2018 al n. reg. part. 179 e reg. gen. 225. Tale sentenza non è stata ancora registrata presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali. Pertanto, nei documenti catastali, i beni oggetto di pignoramento non sono intestati alla attuale proprietaria esecutata bensì al figlio di quest'ultima.

### 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:

l'area identificata al foglio 12 particella 653 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile

costituita con atto del 18/10/2017 a rogito notaio Filippo Goglia al n. 8917 di repertorio, trascritto il 23/10/2017 alla Spezia ai nn. 6253 reg. part. e 8469 reg. gen. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'accesso alla sua proprietà identificata alla particella 674 del Foglio 12. Nell'atto è descritta con precisione l'area oggetto della servitù che corrisponde ad una fascia di terreno della larghezza di 1,5 m e della lunghezza di circa 20 m confinante con il terreno particella 926 fino a raggiungere la particella 835.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2005 a firma notaio Vertere Morichelli al n. 76617 di repertorio, iscritta il 30/12/2005 alla Spezia ai nn. 2421 reg part e 11737 reg. gen., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente all'appartamento identificato al Foglio 12 particella 514 sub 2.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/05/2008 a firma notaio Vertere Morichelli al n. 80664 di repertorio, iscritta il 05/06/2008 alla Spezia ai nn. 827 reg. part. e 4595 reg. gen., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente all'appartamento identificato al Foglio 12 particelle 514 sub 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/06/2012 a firma del Tribunale della Spezia al n. 689 di repertorio, iscritta il 02/07/2012 alla Spezia ai nn. 578 reg. part. e 4755 reg. gen., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.997,75.

La formalità è riferita solamente ai beni identificati al Foglio 12 consistenti nell'appartamento particella 514 sub 2 e nei terreni particelle 653 e 655 (oltre ad altri beni di proprietà dell'esecutata).

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

ordinanza di sequestro conservativo in data 15/11/2017 emessa dal Tribunale della Spezia al n. 2279 di repertorio, trascritta il 24/11/2017 alla Spezia ai nn. 6906 reg. part. e 9302 reg. gen. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente agli immobili pignorati.

pignoramento, derivante da sequestro conservativo, in data 08/08/2024 presso il Tribunale della Spezia al n. 2503 di repertorio, trascritto il 30/08/2024 alla Spezia ai nn. 5600 reg. part. e 6910 reg. gen., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

pignoramento in data 03/06/2021 a firma Tribunale della Spezia al n. 876 di repertorio, trascritto il 17/06/2021 alla Spezia al n. reg. part. 3936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita all'appartamento Fg 12 particella 514 sub 2 ed alla quota di 1/2 del manufatto Fg 12 particella 808 oltre ad altri beni di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Tale pignoramento è divenuto inefficace relativamente ai beni su descritti ritornati nella proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a seguito della sentenza del Tribunale della Spezia in data 16/10/2023 n. 727 che stabiliva l'annullamento della vendita effettuata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto del 17/11/2017 a rogito notaio Vertere Morichelli rep. n. 89091

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione in data 19/12/1977 a firma notaio Carlo Acerbi ai nn. repertorio 51651 raccolta 14673, trascritto il 28/12/1977 alla Spezia ai nn. reg. d'ord. 5577 e reg. part. 4925.

In tale atto non si fa alcuna menzione del manufatto oggi identificato al fg 12 particella 808 di proprietà per la sola quota di 1/2 dell'esecuta. Ciò è dovuto al fatto che tale manufatto era stato realizzato abusivamente sulla corte pertinenziale del fabbricato residenziale bifamigliare identificato al Fg 12 particella 514 nel 1955. Quando fu stipulato l'atto di donazione e divisione un appartamento veniva assegnato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e l'altro, a quell'epoca, era di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. La corte è rimasta indivisa per cui il manufatto apparteneva per la quota di 1/2 ciascuno a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Il manufatto sarebbe poi stato accatastato nel 1987 nell'ambito dell'istanza di condono edilizio presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai sensi della L. 47/1985.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il donante dei beni oggetto di pignoramento era il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Nell'atto quest'ultimo riservava per sé l'usufrutto pertanto la donazione riguardava la sola nuda proprietà. Alla morte del donante l'esecutata è divenuta titolare dell'intera proprietà degli immobili pignorati.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Domanda di condono edilizio N. 215 ex Legge 47/1987 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di manufatto su due piani destinato a cucina al p. terra e magazzino al p. seminterrato, presentata il 06/09/1986 con il n. 2570 di protocollo. .

La domanda riguarda il fabbricato identificato al Foglio 12 particella 808.

La pratica di condono non è stata ancora definita per il mancato adempimento alla richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Vernazza.

Comunicazione esecuzione opere interne ex art. 26 L. n. 47/1985 presentata il 25/03/1993 con il n. 960 di protocollo e relativa all'appartamento identificato al foglio 12 particella 514 sub 2. La pratica è intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e riguarda lavori di rifacimento e consolidamento della pavimentazione con la posa in opera di rete metallica elettrosaldada, il rifacimento dei rivestimenti del

locale cucina, il rifacimento del locale servizi igienici, la parziale demolizione della tramezza di separazione tra corridoio centrale e soggiorno con introduzione di un varco di collegamento in sostituzione di una porta che è stata spostata in altra posizione.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

lo strumento urbanistico vigente è il PRG - piano regolatore generale rispetto al quale il compendio immobiliare in esame è ricompreso in *Zona A3- Residenziale di recupero e ricomposizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente di valore storico-ambientale* le cui prescrizioni sono descritte agli articoli 24 e 41 delle Norme tecniche di attuazione.

La proprietà è ricompresa nel Parco Nazionale delle Cinque Terre. In particolare si trova in *Zona 3 di rilevante valore paesaggistico, agricolo-ambientale, storico e culturale con elevato grado di antropizzazione* il cui regime autorizzativo è regolato dall'articolo 8 della Disciplina di tutela del Parco Nazionale delle Cinque Terre.

Si evidenzia che, per statuto, al Parco Nazionale delle Cinque Terre è attribuito il diritto di prelazione sulla vendita di beni immobili ricompresi nel proprio ambito territoriale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati al figlio dell'esecutata in quanto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali non è stata registrata la sentenza del Tribunale della Spezia in data 16 ottobre 2023 di annullamento dell'atto di vendita del 17 novembre 2017 a rogito notaio V. Morichelli rep. n. 89091.

La difformità è regolarizzabile.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il manufatto identificato al fg 12 mappale 808 è stato realizzato abusivamente. La pratica di condono edilizio ex L. n. 47/85, presentata nei termini, non è stata ancora definita per il mancato adempimento della richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Vernazza, richiesta trasmessa con raccomandata r.r. prot. 4313 in data 30/11/2004. In particolare venivano richieste al titolare dell'istanza le ricevute dell'avvenuto pagamento dell'oblazione e del contributo di concessione, il superamento del vincolo idrogeologico mediante attestazione come prevista dal c. 3 dell'art. 6 della L.R. n. 5 del 29/03/2004 ed il versamento della somma di € 600,00 ai sensi del c. 4 dello stesso art. 6 della L.R. n. 5/2004.

La richiesta del Comune fissava, sulla base della normativa vigente in materia, dei termini perentori (31/12/2004) per la consegna della documentazione. Di fatto, essendo scaduti tali termini perentori, il Comune di Vernazza avrebbe dovuto pronunciarsi in merito al rigetto dell'istanza di condono edilizio. Al riguardo è stato interpellato l'Ufficio edilizia privata del Comune di Vernazza il quale si è reso disponibile a riaprire la pratica di condono su richiesta dei proprietari (come peraltro avviene su tutto il territorio nazionale in circostanze di questo genere in cui l'Ente competente non ha già provveduto a notificare l'ordine di demolizione). Pertanto, salvo il sopraggiungere di nuove normative in materia o l'emanazione di provvedimenti al riguardo da parte del Comune stesso, i proprietari (compreso quindi l'eventuale aggiudicatario) potranno richiedere la riapertura dell'istruttoria integrando la

documentazione mancante per la definizione della pratica.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Si precisa che la suddetta richiesta di integrazione del Comune di Vernazza prot. 4313 del 30/11/2004 comprendeva anche l'acquisizione del nulla osta da parte del Parco Nazionale delle Cinque Terre. Quest'ultimo adempimento non è più necessario in quanto, successivamente alla richiesta del 2004, veniva stabilito che il parere degli Enti Parco non è richiesto nei casi in cui l'abuso sia stato commesso, come nel caso di specie, prima dell'istituzione degli stessi Enti Parco.

Inoltre sono stati riscontrati abusi edilizi in corrispondenza dell'area identificata al Foglio 12 particella 653. Tali abusi consistono nella realizzazione di una tettoia di circa 8 mq e nella installazione di un box di lamiera. Tali opere non sono regolarizzabili per cui dovranno essere rimosse.

Non potendo conoscere in questa fase l'esito dell'istanza di condono edilizio (i cui termini per la regolarizzazione, si ribadisce, sono formalmente scaduti) ed i costi da sostenere per l'eventuale regolarizzazione urbanistica degli immobili, si applica in fase di valutazione una riduzione forfettaria del valore di stima rispetto al valore di mercato quantificato.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale (foglio 12 particella 514) presso il Comune di Vernazza non risultano pratiche edilizie relative alla sua costruzione avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 in zona agricola. Peraltro risulta essere stato censito dall'impianto cioè fin dalla costituzione del catasto di Vernazza avvenuta nel 1955. Pertanto il fabbricato è da ritenere urbanisticamente regolare per quanto non sia mai stata rilasciata l'abitabilità.

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

BENI IN VERNAZZA LOCALITÀ VERNAZZOLA

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà del compendio immobiliare ubicato a Vernazza, località Vernazzola n. 2, della superficie commerciale di 148,57 mq, costituito da un appartamento al piano secondo ed ultimo e da cantina al piano terra di un fabbricato bifamigliare oltre ad un'area scoperta pertinenziale.

L'appartamento è composto da cucina (12,74 mq di superficie utile), soggiorno/pranzo (29,90 mq di s.u.), n. 3 camere (13,24 mq, 14 mq e 12,80 mq di s.u.), locale servizi igienici (4,83 mq di s.u.), corridoio centrale (10,85 mq di s.u.). La superficie calpestabile complessiva è di 98,36 mq. Fanno parte dell'appartamento un balcone di 2,8 mq ed il pianerottolo di 2,64 mq.

La cantina al piano terra ha una superficie calpestabile di 40,28 mq oltre ad un piccolo locale wc di 0,9 mq.

L'altezza interna è di 3,02 m per l'appartamento e di 3,73 m per la cantina.

La corte identificata con la particella n. 653, quasi integralmente pavimentata, è parzialmente utilizzata come posto auto. Tale area è soggetta a servitù di passo pedonale e carrabile a favore della proprietà confinante lato est identificata con la particella 835. La porzione soggetta alla suddetta servitù corrisponde all'area confinante con la particella 926, di ampiezza di 1,5 m per un tratto di circa 20 m di lunghezza fino a raggiungere la particella 835.

Formalmente l'immobile è intercluso. Per accedere alla proprietà oggetto di pignoramento dalla Strada Provinciale che conduce al borgo di Vernazza, occorre prima attraversare un ponticello per oltrepassare il Canale di Vernazza e, quindi, percorrere un tratto di strada

comunale fino al raggiungimento della particella 898. Da questo punto la strada insiste su terreni di proprietà privata (particelle 898 e 926) e del Comune di Vernazza (particelle 899 e 871). Le particelle 898 e 926 sono collegate da una ponte che oltrepassa il fosso che confluisce poco più a valle nel Canale di Vernazza

Dalla ricerca eseguita presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è risultato che sui suddetti terreni -su cui insiste la strada di collegamento con la strada comunale- non è trascritta alcuna servitù di passo pedonale e carrabile. Inoltre non viene fatto alcun cenno ad eventuali servitù di passo nemmeno nei vari atti di compravendita consultati che hanno riguardato immobili limitrofi a quelli in esame che utilizzano la stessa strada di accesso. Peraltro, essendo intercluso, il compendio pignorato ha diritto di passo ai sensi dell'articolo 1051 del C.C. Rispetto ad un eventuale indennizzo da parte dell'aggiudicatario nei confronti del proprietario del terreno del fondo "servente", si evidenzia che l'utilizzo della strada privata da parte di un nuovo proprietario (nel caso specifico l'aggiudicatario degli immobili) non comporta un aggravio della situazione attuale (in termini di danni o deprezzamento della proprietà) in quanto l'accesso all'abitazione oggetto di pignoramento avviene da molti anni, sicuramente da oltre un ventennio. Si precisa infine che il ponte che collega i due terreni di proprietà privata su cui insiste la strada è stato ricostruito a spese dell'esecutata stessa e del marito, intorno all'anno 2018 a seguito del crollo avvenuto durante l'alluvione dell'ottobre del 2011.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 514 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 679,66 Euro, indirizzo catastale: località Vernazzola , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione (n. 899.1/2008) del 15/04/2008 pratica n. SP0069699 in atti dal 15/04/2008

Coerenze: l'appartamento confina con aria su corte comune sui 4 lati, di sotto appartamento sub 4, di sopra il tetto. La cantina confina a nord, ad est e a sud con la corte comune, ad ovest con la cantina sub 5.

La superficie totale è di 131 m<sup>2</sup>. La superficie totale escluse le aree scoperte è di 130 m<sup>2</sup>. Si evidenzia che l'intestazione catastale è errata. Infatti non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva i beni oggi soggetti a pignoramento al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . L'immobile è stato costruito ante 1° settembre 1967.

- foglio 12 particella 653 (catasto terreni), qualità Vigneto irriguo classe 1, superficie 380 mq, deduzione A2, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Deriva dal frazionamento della particella 508 in data 19/12/1978 in atti dal 18/09/1979 (n. 12278).

Coerenze: terreni particella 926 su due lati, particelle 835 e 654, corte comune fabbricato particella 514

Si evidenzia che l'intestazione è errata. Infatti non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva i beni oggi soggetti a pignoramento al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, in un contesto rurale. Le zone limitrofe infatti hanno destinazione agricola e boschiva.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'abitazione attraverso una scalinata esterna comune ai due appartamenti del fabbricato.

L'appartamento oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni generali di conservazione. Tuttavia in alcuni punti del soffitto (soggiorno e camera lato est) sono state riscontrate macchie dovute verosimilmente ad infiltrazioni di umidità dalla copertura. Quest'ultima è costituita da un tetto a capanna con rivestimento di piastrelle di ardesia grigia. Anche i cornicioni evidenziano sfaldamenti superficiali e macchie di umidità.

Viste le infiltrazioni dalla copertura è probabile che quest'ultima necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria che dovrà interessare anche i cornicioni. La proprietaria ha dichiarato che il solaio di copertura è in canniccio.

La facciata è nel complesso in discrete condizioni a parte il lato est dove si osservano alcuni sfaldamenti ed estese alterazioni del colore.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane di alluminio.

In seguito all'alluvione del 2011 si è verificata la rottura delle tubazioni della fornitura di gas ed acqua che non sono più state ripristinate a causa della complessità dell'intervento e, quindi, del costo elevato.

Per il riscaldamento e la cottura viene utilizzato un bombolone a gpl ubicato nel terreno sottostante, di proprietà di terzi, identificato con la particella 926. Non risulta un atto di asservimento del terreno per la collocazione di tale bombolone e l'utilizzo da parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Pertanto l'aggiudicatario dovrà accordarsi con il proprietario del terreno particella 926 oppure ripristinare a sue spese il collegamento per la fornitura del gas. Gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni di alluminio.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il collegamento all'acquedotto è attualmente realizzato mediante tubazioni esterne. La temperatura dell'acqua, pertanto, è particolarmente condizionata dalla temperatura esterna. Anche in questo caso sarà a carico dell'aggiudicatario il ripristino del collegamento dell'abitazione all'acquedotto mediante tubazioni interrate.

L'appartamento è dotato di affaccio sui quattro lati.

La cantina al piano terra è parzialmente interrata. E' costituita da due locali oltre ad un piccolo wc. La cantina è servita dagli impianti luce e acqua.

Non sono stati mostrati i certificati di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento.

L'area identificata con la particella n. 653 è quasi interamente impermeabilizzata in parte mediante lastre di pietra ed in parte con manto in calcestruzzo. Qui possono essere parcheggiate comodamente almeno 2 autovetture. Su questa area sono state realizzate opere abusive consistenti in una tettoia e in un box di lamiera. La copertura della tettoia, della superficie di circa 8 mq, è costituita da lastre che potrebbero essere di eternit. Tali opere abusive dovranno essere rimosse in quanto non regolarizzabili ed i materiali regolarmente smaltiti a norma di legge.

Non è disponibile il certificato di prestazione energetica ai sensi della L.R. 22/07 e s.m. e i..

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	116,64	x	100 %	=	116,64
Balcone	2,80	x	30 %	=	0,84
Pianerottolo	2,64	x	30 %	=	0,79
Cantina	52,80	x	25 %	=	13,20
Terreno pertinenziale	380,00	x	4,5 %	=	17,10
<b>Totale:</b>	<b>554,88</b>				<b>148,57</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento al p. terra di fabbricato residenziale su tre piani costituito da ampio soggiorno, tre camere da letto, due bagni nuovi con doccia, una cucina moderna abitabile, attigua al dehor esterno. Manca posto auto.

Indirizzo: località Vernazzola

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.319,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 202.500,00 pari a 2.087,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: mansarda in ottimo stato di fabbricato residenziale di 3 piani. Comprende un grande soggiorno con cucina a vista, due camere, un bagno e una dispensa. Oltre ad un terrazzino all'ingresso e terreno pertinenziale. Non compreso posto auto.

Indirizzo: località Vernazzola

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 1.867,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.681,13 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: unità immobiliare indipendente su due piani oltre a cantina esterna ed ampio terreno pertinenziale e die posti auto su terreno limitrofo. Ristrutturato nel 2016. Composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni

Indirizzo: località Vernazzola

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 1.924,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 251.100,00 pari a 1.731,72 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/03/2022

Descrizione: appartamento al piano 1° e cantina al piano terra dello stesso fabbricato che comprende appartamento e cantina oggetto di pignoramento. Nella vendita è compresa a carico del terreno particella 926 servitù di uso per il parcheggio di 3 autovetture

Indirizzo: via Vernazzola n. 1

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.183,21 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/10/2017

Descrizione: fabbricato indipendente su due piani con annesso ampio terreno e cantina. Oltre a due posti auto scoperti su terreno limitrofo.

Indirizzo: località Vernazzola

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.586,21 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/08/2024

Descrizione: unità abitativa al piano primo di 3, composta da 5,5 vani catastali con annessa terrazza. Stato di conservazione ottimo. Non compreso nella vendita posto auto.

Indirizzo: via Vernazzola n. 5  
Superfici principali e secondarie: 103  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 186.000,00 pari a 1.805,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato è stato determinato applicando il metodo sintetico comparativo utilizzando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale.

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'indagine di mercato per accertare la valutazione attribuita nella località Vernazzola ad immobili simili a quello in esame oggetto di recenti operazioni di compravendita. Sono inoltre state esaminate le proposte di vendita di immobili simili da parte di agenzie immobiliari. La superficie commerciale degli immobili accessori è stata quantificata applicando i coefficienti di ragguglio descritti nell'allegato C del DPR 23/03/1998 n. 138.

L'indagine di mercato eseguita ha permesso di rilevare diversi dati utili per il confronto relativamente alla destinazione residenziale.

Considerate le condizioni intrinseche dell'immobile ed in particolare la dimensione, la qualità delle finiture, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato di conservazione con particolare riguardo allo stato del tetto e degli impianti gas e idrico, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto di pignoramento la valutazione unitaria di 1.500,00 €/mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,57 x 1.500,00 = 222.855,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 222.855,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 222.855,00

BENI IN VERNAZZA LOCALITÀ VERNAZZOLA

**DEPOSITO ATTREZZI**

DI CUI AL PUNTO B

Pieta proprietà per la quota di 1/2 del manufatto su due piani ubicato sulla corte pertinenziale del fabbricato residenziale descritto al punto A. La superficie commerciale è di 31,5 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e 1° seminterrato.

L'altezza interna è di 2 m al piano terra e di 1,80 m al piano 1° seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 808 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 94,44 Euro, indirizzo catastale: località Vernazzola, piano: T e 1° ss, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione n. 1124/P.1/1987 del 16/06/1987 in atti dal 12/05/1999

Coerenze: corte mappale 514 su 4 lati

La superficie catastale è di 35 mq. Si evidenzia che l'intestazione è errata in quanto non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio

Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva la propria quota di 1/2 della piena proprietà al figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Si evidenzia che quest'ultimo è legittimamente proprietario della restante quota di 1/2 non pignorata.

L'immobile è stato costruito nel 1955.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, in un contesto rurale. Le zone limitrofe infatti hanno destinazione agricola e boschiva.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

molto scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto si sviluppa su due piani di cui uno parzialmente interrato. I due locali, provvisti di ingresso indipendente e non collegati internamente, hanno entrambi una superficie calpestabile 10,53 mq.

L'altezza interna è di 2 m al piano terra e di 1,80 m al piano seminterrato.

La struttura è in pietra, il solaio, visibilmente deteriorato, è in calcestruzzo armato. La copertura, piana, è costituita da una soletta in calcestruzzo armato. Il fabbricato al momento è inagibile e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

Dalla lettura della relazione tecnica allegata alla pratica di condono risulta che il fabbricato è stato realizzato nel 1955 ed originariamente utilizzato, al piano terra, come locale cucina per la preparazione del mangime per il bestiame e, al piano seminterrato, come legnaia.

#### 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
Locale al piano terra	15,75	x	25 %	=	3,94
Locale al piano 1° sottostrada	15,75	x	25 %	=	3,94
<b>Totale:</b>	<b>31,50</b>				<b>7,88</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata l'ubicazione (nei pressi dell'abitazione) e la dimensione per effettuare la stima il manufatto è stato considerato come accessorio dell'abitazione principale e valutato in proporzione al valore unitario attribuito all'appartamento. A tal fine, per il calcolo della superficie commerciale, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio del 25%.

Quindi il valore unitario attribuito all'appartamento è stato ridotto forfettariamente del 60% per tenere conto dell'insufficiente stato di conservazione nonché della necessità di completare la pratica di condono per ottenere la concessione edilizia in sanatoria i cui termini per la definizione, si ribadisce, sono formalmente scaduti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,88 x 600,00 = **4.728,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.728,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.364,00**

BENI IN VERNAZZA LOCALITÀ VERNAZZOLA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

Piena proprietà del terreno agricolo ubicato in prossimità del fabbricato residenziale della superficie di 170 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 655 (catasto terreni), qualità vigneto irriguo ci classe1, superficie 170 mq, deduzione A2, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento della particella 508 in data 19/12/1978 in atti dal 18/09/1979 (n. 12278)

Coerenze: da nord in senso orario corte pertinenziale del fabbricato particella 514, terreni particelle 654 e 923 su due lati.

Si evidenzia che l'intestazione è errata. Infatti non è stata inserita la sentenza di annullamento dell'atto di compravendita del 17/11/2017 a rogito notaio Morichelli Vertere Repertorio n. 89091 con il quale l'esecutata trasferiva i beni oggi oggetto di pignoramento al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, in un contesto rurale. Le zone limitrofe infatti hanno destinazione agricola e boschiva.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità: al di sopra della media   
stato di manutenzione: nella media   
luminosità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, esposto a nord ovest, è attualmente destinato a prato.  
La sistemazione idraulico agraria è a terrazze sostenute da muri a secco.

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
Terreno agricolo	170,00	x	100 %	=	170,00
<b>Totale:</b>	<b>170,00</b>				<b>170,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato è stato determinato applicando il metodo sintetico comparativo utilizzando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale.

Per la determinazione del valore si evidenzia che, considerata l'ubicazione e l'estensione, l'appetibilità commerciale del lotto di terreno in esame è limitata ai proprietari dei terreni confinanti e delle unità abitative del fabbricato adiacente. Tuttavia la presenza di tale terreno è suscettibile di valorizzare l'intero compendio. Per questo motivo si ritiene opportuno attribuire la valutazione unitaria di 25 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 25,00 = **4.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato applicando il metodo sintetico comparativo. Come parametro tecnico di riferimento è stato adottato il mq di superficie commerciale riferito ad immobili residenziali.

I beni accessori aventi destinazione diversa dalla residenza sono stati computati come superficie commerciale utilizzando appropriati coefficienti di ragguaglio.

Per effettuare la stima è stata condotta un'indagine di mercato consultando, presso l'apposito servizio dell'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati relativi ad immobili simili a quelli in esame in recenti operazioni di compravendita. Sono inoltre stati acquisiti, presso il servizio di consultazione ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, alcuni atti di compravendita sottoscritti in epoca recente, che hanno riguardato immobili simili a quelli in esame ubicati anch'essi in località Vernazzola. Per avere un quadro più ampio ed esaustivo sono state esaminate, presso agenzie immobiliari locali, alcune proposte di vendita di unità immobiliari simili a quelle oggetto di pignoramento ed ubicate nella zona oggetto di indagine. Infine sono state consultate le banche dati delle quotazioni immobiliari elaborate dagli Osservatori di mercato (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il sito internet Borsinoimmobiliare.it).

Si precisa che al valore complessivo di mercato risultante dalla somma dei valori parziali relativi ai beni identificati come corpo A, corpo B e corpo C si è ritenuto opportuno applicare, prudenzialmente, una riduzione forfettaria del 5%. Ciò per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi e per circostanze non precisamente quantificabili quali l'eventualità di dover formalizzare la servitù di passo sulla strada privata di accesso e l'utilizzo del bombolone a gps collocato su terreno di proprietà di terzi, nonché per l'onere di provvedere al completamento della pratica di condono edilizio per il manufatto identificato al mappale 808, per la rimozione delle opere abusive realizzate sull'area identificata con la particella 653 e lo smaltimento dei materiali di risulta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Vernazza, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate

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	148,57	0,00	222.855,00	222.855,00
B	deposito attrezzi	7,88	0,00	4.728,00	2.364,00
C	terreno agricolo	170,00	0,00	4.250,00	4.250,00
				<b>231.833,00 €</b>	<b>229.469,00 €</b>

<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota:</i>	<b>VALORE DI</b>
I beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico compendio immobiliare.	<b>VENDITA</b>
Si è ritenuto opportuno non effettuare la formazione di più lotti perchè questa operazione avrebbe ridotto l'appetibilità commerciale e quindi il valore dei singoli lotti.	<b>GIUDIZIARIA</b> <b>(FJV):</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 229.469,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 11.473,45</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. -4,45</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 218.000,00</b>

data 02/04/2025

il tecnico incaricato  
Alessandro Bracco