



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

AVV. FRANCESCA CERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Germana Fregni

CF:FRGGMN59S61E463S

con studio in LA SPEZIA (SP) via xx settembre 66

telefono: 01871505650

fax: 0187257860

email: germanafregni@gmail.com

PEC: g.fregni@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BEVERINO via Castagnarossa 10 C, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1379 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 in atti dal 03/11/2021 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1320, mappale 1379 sub 8 e mappale 1379 sub 4

la corte ed il camminamento posti al piano primo, catastalmente identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6, l'intercapedine al piano terra, catastalmente identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo abitativo transitorio, stipulato il 25/06/2025, con scadenza il 30/06/2026, registrato il 01/07/2025 a La Spezia ai nn. 003684 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.600,00 €/anno. Il contratto di locazione, stipulato il 30.06.2025, decorre a far data dal 01.07.2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/07/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 3173/2372 di repertorio, iscritta il 06/07/2018 a La Spezia ai nn. 5313/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.300.00,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca è iscritta sul mappale 89 sub 1 e sub 2 del foglio 20 dal quale è derivato l'edificio censito con il mappale 1397 del foglio 20 e interessa anche altri beni immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/01/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3773 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 a La Spezia ai nn. 592/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 300,00

Ulteriori avvertenze:

Le parti comuni del condominio sono rappresentate come Beni Comuni Non censibili dell'elaborato planimetrico del 24.07.2025 e nell'elenco dei subalterni assegnati. Come si legge nell'atto di provenienza sono altresì da considerarsi parti comuni condominiali tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, con oneri di manutenzione a carico dei condomini in pro - quota millesimale, la strada di accesso, e la centrale termica, nonché gli impianti a servizio del fabbricato quali: condotte fognarie e relativi pozzetti dal confine della proprietà del condominio fino al punto di trattamento di depurazione, impianto di depurazione reflui fognari di acque bianche e grige, rete gas e relativo serbatoio GPL, condotte di acquedotto, cavidotto per alimentazione energia elettrica e telefonica, pozzetti di campionamento a valle dell'impianto di depurazione, l'antenna centralizzata TV, la centrale termica ed il relativo sistema di contabilizzazione e tutto quanto altro è condominiale per legge. Nell'atto di provenienza la società venditrice, per sé e per suoi eventuali aventi causa, si è riservata il diritto di apporre, anche sulle facciate del fabbricato, insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari, riferiti alla propria attività, senza nulla dover corrispondere a titolo di indennità ai condomini, ma da realizzarsi in conformità ai provvedimenti urbanistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2023), con atto stipulato il 13/06/2023 a firma di Notaio Paolo Rocco Infantino ai nn. 48133/24390 di repertorio, trascritto il 16/07/2023 a La Spezia ai nn. 4125/5082

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 30/04/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/04/2004 fino al 10/01/2018), con atto stipulato il 14/12/2016 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2751 di repertorio, trascritto il 14/03/2017 a La Spezia ai nn. 2034/1489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 10/01/2018 fino al 13/06/2023), con atto stipulato il 10/01/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 2645/1971 di repertorio, trascritto il 12/01/2018 a La Spezia ai nn. 346/277

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2059/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione edilizia di edificio preesistente/demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/03/2017 con il n. 525/2017 di protocollo

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 2059/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire al Pdc 525/2017, presentata il 12/01/2021 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 14/01/2022 con il n. 199 di protocollo.

Depositata S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Deposito sismico **N. 2059/2014**, intestata a ***

DATO OSCURATO ****, presentata il 29/04/2021 con il n. 2147 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. N°114 DEL 18.07.2002, l'immobile ricade in zona tessuto n. F6.4 Organismo Territoriale Elementare Beverino. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona normata dall'Art. 75 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 F - Area circostante il "Palazzo Costa" comprendente edifici agricoli di servizio al fabbricato principale. Edifici agricoli : interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo, senza incrementi di Su. Saranno altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di superfetazioni incongrue con la tipologia architettonica dell'edificio principale all'interno di un progetto unitario esteso all'intera costruzione, da redigersi secondo le modalità previste per gli interventi di cui al successivo punto 5.1. 5.1) Non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, fatte salve le ricostruzioni di fabbricati storici diruti, previa predisposizione di uno Studio Organico di Insieme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto è centralizzato, ma l'appartamento non ha il contabilizzatore necessario per la verifica del consumo reale, che viene calcolato attualmente con calcolo forfettario

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

Costi di regolarizzazione:

- messa in opera di un contabilizzatore: €1.000,00

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 10 C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEVERINO via Castagnarossa 10 C, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1379 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 in atti dal 03/11/2021 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1320, mappale 1379 sub 8 e mappale 1379 sub 4

la corte ed il camminamento posti al piano primo, catastalmente identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6, l'intercapedine al piano terra, catastalmente identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Si evidenzia la panoramicità dell'appartamento con vista aperta sulla collina .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

eccellente 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

ottimo 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato del quale è porzione l'appartamento ha struttura portante in c.a., i solai in laterizio armato, i muri di tamponamento in laterizio tipo termico, intonacati al civile, il manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, i serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono in PVC in colore

bianco con vetrocamera, soglie e davanzali in marmo bianco. Gli alloggi sono serviti da impianto centralizzato per la ricezione e la distribuzione del segnale televisivo e satellitare. L'impianto di trattamento dei reflui fognario è formato da un trattamento primario in fossa Imhoff ed un trattamento secondario con filtro percolatore a servizio dell'intero compendio immobiliare.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, camera e terrazza, con altezza interna mt. 2,70 e si sviluppa su una superficie commerciale di circa mq. 60 comprensiva della terrazza, che gode di elevata panoramicità. La pavimentazione è in gres effetto legno. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati al civile, ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico rivestiti con mattonelle. Le porte verniciate colore bianco. L'impianto di riscaldamento a pavimento è centralizzato alimentato da centrale termica con caldaia a condensazione, come evidenziato, l'abitazione non è dotata del contabilizzatore necessario per la ripartizione dei consumi reali. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è ottimo.



rappresentazione da planimetria catastale

CLASSE ENERGETICA:



[36,4102 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9777/2022 registrata in data 14/03/2022

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
appartamento con terrazza	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazione Ctg. A/2
Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima
Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 92.000,00 pari a 2.139,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazione Ctg. A/2
Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima
Superfici principali e secondarie: 53
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.886,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazione Ctg. A/2
Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazione Ctg. A/2
Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 13/06/2023
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep
48133/24390

Descrizione: l'appartamento oggetto di stima

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 4 - piano secondo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 2 - piano primo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.600,00 pari a 1.723,81 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 3 - piano secondo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.400,00 pari a 2.080,95 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione in villino

Indirizzo: frazione residuale del territorio zona R1 extraurbana

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie commerciale, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti e, tra altri, quattro atti afferenti il complesso residenziale del quale l'unità immobiliare è porzione. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio, quali le finiture esterne, e, riguardo all'appartamento, il livello di piano, l'accessibilità, la panoramicità, la distribuzione interna dei locali, lo stato di conservazione e manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	1.600,00	=	96.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche sia dell'edificio che dell'appartamento (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo.

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 Beverino, agenzie: Beverino Riccò del Golfo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati 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	60,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 4.800,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BEVERINO via Castagnarossa 10 D, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1379 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)
Coerenze: ai lati mappale 1321, mappale 1379 sub 8 e mappale 1379 sub 3
la corte ed il camminamento posti al piano primo, catastalmente identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6, l'intercapedine al piano terra, catastalmente identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.760,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo abitativo transitorio, stipulato il 01/09/2024, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 11/08/2025 a La Spezia ai nn. 005717 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.600,00 €/anno. Alla data dell'accesso (18.11.2025) l'abitazione era occupata in forza di contratto di locazione di natura transitorio del 01.09.2024, rinnovato, con scadenza **30.11.2025**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/07/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 3173/2372 di repertorio, iscritta il 06/07/2018 a La Spezia ai nn. 5313/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.300.00,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca è iscritta sul mappale 89 sub 1 e sub 2 del foglio 20 dal quale è derivato l'edificio censito con il mappale 1397 del foglio 20 e interessa anche altri beni immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/01/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3773 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 a La Spezia ai nn. 592/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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: **€. 1.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 600,00

Ulteriori avvertenze:

Le parti comuni del condominio sono rappresentate come Beni Comuni Non censibili dell'elaborato planimetrico del 24.07.2025 e nell'elenco dei subalterni assegnati. Come si legge nell'atto di provenienza sono altresì da considerarsi parti comuni condominiali tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, con oneri di manutenzione a carico dei condomini in pro - quota millesimale, la strada di accesso, e la centrale termica, nonché gli impianti a servizio del fabbricato quali: condotte fognarie e relativi pozzetti dal confine della proprietà del condominio fino al punto di trattamento di depurazione, impianto di depurazione reflui fognari di acque bianche e grige, rete gas e relativo serbatoio GPL, condotte di acquedotto, cavidotto per alimentazione energia elettrica e telefonica, pozzetti di campionamento a valle dell'impianto di depurazione, l'antenna centralizzata TV, la centrale termica ed il relativo sistema di contabilizzazione e tutto quanto altro è condominiale per legge. Nell'atto di provenienza la società venditrice, per sé e per suoi eventuali aventi causa, si è riservata il diritto di apporre, anche sulle facciate del fabbricato, insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari, riferiti alla propria attività, senza nulla dover corrispondere a titolo di indennità ai condomini, ma da realizzarsi in conformità ai provvedimenti urbanistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2022), con atto stipulato il 16/06/2022 a firma di Notaio Paolo Rocco Infantino ai nn. 47261/23639 di repertorio, trascritto il 27/06/2022 a La Spezia ai nn. 4283/5572

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 30/04/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/04/2004 fino al 10/01/2018), con atto stipulato il 14/12/2016 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2751 di repertorio, trascritto il 14/03/2017 a La Spezia ai nn. 2034/1489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 10/01/2018 fino al 16/06/2022), con atto stipulato il 10/01/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 2645/1971 di repertorio, trascritto il 12/01/2018 a La Spezia ai nn. 346/277

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2059/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione edilizia di edificio preesistente/demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/03/2017 con il n. 525/2017 di protocollo

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **2059/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire al Pdc 525/2017, presentata il 12/01/2021 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 14/01/2022 con il n. 199 di protocollo.

Depositata S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Deposito sismico N. **2059/2014**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2021 con il n. 2147 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. N°114 DEL 18.07.2002, l'immobile ricade in zona tessuto n. F6.4 Organismo Territoriale Elementare Beverino. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona normata dall'Art. 75 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 F - Area circostante il "Palazzo Costa" comprendente edifici agricoli di servizio al fabbricato principale. Edifici agricoli : interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo, senza incrementi di Su. Saranno altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di superfetazioni incongrue con la tipologia architettonica dell'edificio principale all'interno di un progetto unitario esteso all'intera costruzione, da redigersi secondo le modalità previste per gli interventi di cui al successivo punto 5.1. 5.1) Non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, fatte salve le ricostruzioni di fabbricati storici diruti, previa predisposizione di uno Studio Organico di Insieme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto è centralizzato, ma l'appartamento non ha il contabilizzatore necessario per la verifica del consumo reale, che viene calcolato attualmente con calcolo forfettario

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

Costi di regolarizzazione:

- messa in opera di un contabilizzatore: €1.000,00

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 10 D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEVERINO via Castagnarossa 10 D, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1379 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1321, mappale 1379 sub 8 e mappale 1379 sub 3

la corte ed il camminamento posti al piano primo, catastalmente identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6, l'intercapedine al piano terra, catastalmente identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo



panoramicità:

eccellente



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

ottimo



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

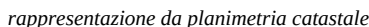
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato del quale è porzione l'appartamento ha struttura portante in c.a., i solai in laterizio armato, i muri di tamponamento in laterizio tipo termico, intonacati al civile, il manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, i serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono in PVC in colore bianco con vetrocamera, soglie e davanzali in marmo bianco. Gli alloggi sono serviti da impianto centralizzato per la ricezione e la distribuzione del segnale televisivo e satellitare. L'impianto di

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, antibagno e terrazzo, oltre ad annessa pertinenziale corte, con altezza interna mt. 2,70 e si sviluppa su una superficie commerciale di circa mq. 63 comprensiva del terrazzo e della corte. La pavimentazione è in gres effetto legno. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati al civile, ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico rivestiti con mattonelle. Le porte verniciate colore bianco. L'impianto di riscaldamento a pavimento è centralizzato alimentato da centrale termica con caldaia a condensazione, come evidenziato, l'abitazione non è dotata del contabilizzatore necessario per la ripartizione dei consumi reali.. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è ottimo.



Certificazione APE N. 9778/2022 registrata in data 15/03/2022

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con corte pertinenziale	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00

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

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 2.139,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.886,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 1 - piano primo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 13/06/2023
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390
Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 4 - piano secondo del medesimo edificio
Indirizzo: via Castagnarossa
Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/06/2022
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639
Descrizione: l'appartamento oggetto di stima
Indirizzo: via Castagnarossa
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 108.600,00 pari a 1.723,81 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/06/2022
Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639
Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 3 - piano secondo del medesimo edificio
Indirizzo: via Castagnarossa
Superfici principali e secondarie: 42
Superfici accessorie:
Prezzo: 87.400,00 pari a 2.080,95 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2025
Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazione in villino
Indirizzo: frazione residuale del territorio zona R1 extraurbana

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie commerciale, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti e, tra altri, quattro atti afferenti il complesso residenziale del quale l'unità immobiliare è porzione. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio, quali le finiture esterne, e, riguardo all'appartamento, il livello di piano, l'accessibilità, la panoramicità, la distribuzione interna dei locali, lo stato di conservazione e manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	1.600,00	=	100.800,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.800,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.800,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche sia dell'edificio che dell'appartamento (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo.

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 Beverino, agenzie: Beverino Riccò del Golfo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati 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	63,00	0,00	100.800,00	100.800,00
				100.800,00 €	100.800,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 5.040,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 760,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BEVERINO via Castagnarossa 10 E, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

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

- foglio 20 particella 1379 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 in atti dal 03/11/2021 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1320 , mappale 1379 sub 8 e mappale 1379 sub 6

il vano scale esterno posto ai piani primo e secondo, identificato con il subalterno 7, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6; la corte ed il camminamento posti al piano primo, catastalmente identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6, l'intercapedine al piano terra, catastalmente identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6; il pianerottolo al secondo piano, identificato con il subalterno 9, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.000,00

Data di conclusione della relazione:

02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo abitativo 4+ 4, stipulato il 10/12/2024, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 11/08/2025 a La Spezia ai nn. 005717 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.800,00 €/anno. Il contratto, stipulato il 10.12.2024, decorre a far data dal 05.01.2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/07/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 3173/2372 di repertorio, iscritta il 06/07/2018 a La Spezia ai nn. 5313/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.300.00,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca è iscritta sul mappale 89 sub 1 e sub 2 del foglio 20 dal quale è derivato l'edificio censito con il mappale 1397 del foglio 20 e interessa anche altri beni immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/01/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3773 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 a La Spezia ai nn. 592/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.500,00
Ulteriori avvertenze:	

Le parti comuni del condominio sono rappresentate come Beni Comuni Non censibili dell'elaborato planimetrico del 24.07.2025 e nell'elenco dei subalterni assegnati. Come si legge nell'atto di provenienza sono altresì da considerarsi parti comuni condominiali tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, con oneri di manutenzione a carico dei condomini in pro - quota millesimale, la strada di accesso, e la centrale termica., nonché gli impianti a servizio del fabbricato quali: condotte fognarie e relativi pozzetti dal confine della proprietà del condominio fino al punto di trattamento di depurazione, impianto di depurazione reflui fognari di acque bianche e grige, rete gas e relativo serbatoio GPL, condotte di acquedotto, cavidotto per alimentazione energia elettrica e telefonica, pozzetti di campionamento a valle dell'impianto di depurazione, l'antenna centralizzata TV, la centrale termica ed il relativo sistema di contabilizzazione e tutto quanto altro è condominiale per legge. Nell'atto di provenienza la società venditrice, per sè e per suoi eventuali aventi causa, si è riservata il diritto di apporre, anche sulle facciate del fabbricato, insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari, riferiti alla propria attività, senza nulla dover corrispondere a titolo di indennità ai condomini, ma da realizzarsi in conformità ai provvedimenti urbanistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2022), con atto stipulato il 16/06/2022 a firma di Notaio Paolo Rocco Infantino ai nn. 47261/23639 di repertorio, trascritto il 27/06/2022 a La Spezia ai nn. 4283/5572

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 30/04/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/04/2004 fino al 10/01/2018), con atto stipulato il 14/12/2016 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2751 di repertorio, trascritto il 14/03/2017 a La Spezia ai nn. 2034/1489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 10/01/2018 fino al 16/06/2022), con atto stipulato il 10/01/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 2645/1971 di repertorio, trascritto il 12/01/2018 a La Spezia ai nn. 346/277

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2059/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione edilizia di edificio preesistente/demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/03/2017 con il n. 525/2017 di protocollo

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **2059/2014**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire al Pdc 525/2017, presentata il 12/01/2021 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 14/01/2022 con il n. 199 di protocollo.
Depositata S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Deposito sismico N. 2059/2014, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2021 con il n. 2147 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. N°114 DEL 18.07.2002, l'immobile ricade in zona tessuto n. F6.4 Organismo Territoriale Elementare Beverino. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona normata dall'Art. 75 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 F - Area circostante il "Palazzo Costa" comprendente edifici agricoli di servizio al fabbricato principale. Edifici agricoli : interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo, senza incrementi di Su. Saranno altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di superfetazioni incongrue con la tipologia architettonica dell'edificio principale all'interno di un progetto unitario esteso all'intera costruzione, da redigersi secondo le modalità previste per gli interventi di cui al successivo punto 5.1.
5.1) Non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, fatte salve le ricostruzioni di fabbricati storici diruti, previa predisposizione di uno Studio Organico di Insieme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 10 E

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEVERINO via Castagnarossa 10 E, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

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

- foglio 20 particella 1379 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 in atti dal 03/11/2021 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1320 , mappale 1379 sub 8 e mappale 1379 sub 6

il vano scale esterno posto ai piani primo e secondo, identificato con il subalterno 7, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6; la corte ed il camminamento posti al piano primo, catastalmente identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6, l'intercapedine al piano terra, catastalmente identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6; il pianerottolo al secondo piano, identificato con il subalterno 9, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Si evidenzia la panoramicità dell'appartamento con vista aperta sulla collina .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo



panoramicità:

eccellente



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

ottimo



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

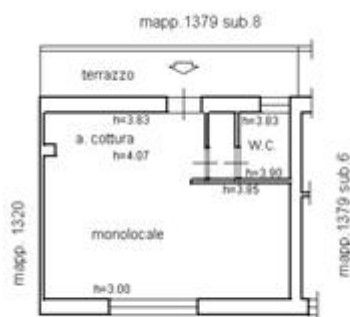
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato del quale è porzione l'appartamento ha struttura portante in c.a., i solai in laterizio armato, i muri di tamponamento in laterizio tipo termico, intonacati al civile, il manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, i serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono in PVC in colore bianco con vetrocamera, soglie e davanzali in marmo bianco. Gli alloggi sono serviti da impianto centralizzato per la ricezione e la distribuzione del segnale televisivo e satellitare. L'impianto di trattamento dei reflui fognario è formato da un trattamento primario in fossa Imhoff ed un trattamento secondario con filtro percolatore a servizio dell'intero compendio immobiliare.

L'unità immobiliare si compone un monolocale (soggiorno con angolo cottura e zona notte), antibagno, bagno e terrazza, con altezza interna compresa tra mt. 3,00 e mt. 4,07 e si sviluppa su una superficie commerciale di circa mq. 42 comprensiva della terrazza. La pavimentazione è in gres effetto legno. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati al civile, ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico rivestiti con mattonelle. Le porte verniciate colore bianco. L'impianto di riscaldamento a pavimento è centralizzato alimentato da centrale termica con caldaia a condensazione. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è ottimo.



rappresentazione da planimetria catastale

CLASSE ENERGETICA:



[47,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9780/2022 registrata in data 14/03/2022

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
appartamento con terrazza	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 2.139,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.886,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 1 - piano primo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 4 - piano secondo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 2 - piano primo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.600,00 pari a 1.723,81 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639

Descrizione: l'appartamento oggetto di stima

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.400,00 pari a 2.080,95 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione in villino

Indirizzo: frazione residuale del territorio zona R1 extraurbana

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie commerciale, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti e, tra altri, quattro atti afferenti il complesso residenziale del quale l'unità immobiliare è porzione. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio, quali le finiture esterne, e, riguardo all'appartamento, il livello di piano, l'accessibilità, la panoramicità, la distribuzione interna dei locali, lo stato di conservazione e manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,00	x	1.600,00	=	67.200,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.200,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche sia dell'edificio che dell'appartamento (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo.

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 Beverino, agenzie: Beverino Riccò del Golfo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati 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	42,00	0,00	67.200,00	67.200,00
				67.200,00 €	67.200,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 3.360,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 840,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BEVERINO via Castagnarossa 10 F, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

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

- foglio 20 particella 1379 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 in atti dal 03/11/2021 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1321, mappale 1379 sub 5 e mappale 1379 sub 9

il vano scale esterno posto ai piani primo e secondo, identificato con il subalterno 7, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6; la corte ed il camminamento posti al piano primo, identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6; il pianerottolo al secondo piano, identificato con il subalterno 9, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6; l'intercapedine al piano terra, identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00

Data di conclusione della relazione:

02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo abitativo transitorio, stipulato il 30/06/2025, con scadenza il 09/07/2026, registrato il 09/07/2025 a La Spezia ai nn. 003872 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7.740,00 €/anno. Il contratto, stipulato il 30.06.2025, decorre a far data dal 01.07.2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/07/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 3173/2372 di repertorio, iscritta il 06/07/2018 a La Spezia ai nn. 5313/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.300.00,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca è iscritta sul mappale 89 sub 1 e sub 2 del foglio 20 dal quale è derivato l'edificio censito con il mappale 1397 del foglio 20 e interessa anche altri beni immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/01/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3773 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 a La Spezia ai nn. 592/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.000,00
Ulteriori avvertenze:	

Le parti comuni del condominio sono rappresentate come Beni Comuni Non censibili dell'elaborato planimetrico del 24.07.2025 e nell'elenco dei subalterni assegnati. Come si legge nell'atto di provenienza sono altresì da considerarsi parti comuni condominiali tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, con oneri di manutenzione a carico dei condomini in pro - quota millesimale, la strada di accesso, e la centrale termica, nonché gli impianti a servizio del fabbricato quali: condotte fognarie e relativi pozzetti dal confine della proprietà del condominio fino al punto di trattamento di depurazione, impianto di depurazione reflui fognari di acque bianche e grige, rete gas e relativo serbatoio GPL, condotte di acquedotto, cavidotto per alimentazione energia elettrica e telefonica, pozzetti di campionamento a valle dell'impianto di depurazione, l'antenna centralizzata TV, la centrale termica ed il relativo sistema di contabilizzazione e tutto quanto altro è condominiale per legge. Nell'atto di provenienza la società venditrice, per sè e per suoi eventuali aventi causa, si è riservata il diritto di apporre, anche sulle facciate del fabbricato, insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari, riferiti alla propria attività, senza nulla dover corrispondere a titolo di indennità ai condomini, ma da realizzarsi in conformità ai provvedimenti urbanistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2023), con atto stipulato il 13/06/2023 a firma di Notaio Paolo Rocco Infantino ai nn. 48133/24390 di repertorio, trascritto il 16/07/2023 a La Spezia ai nn. 4125/5082

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 30/04/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/04/2004 fino al 10/01/2018), con atto stipulato il 14/12/2016 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2751 di repertorio, trascritto il 14/03/2017 a La Spezia ai nn. 2034/1489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 10/01/2018 fino al 13/06/2023), con atto stipulato il 10/01/2018 a firma di Notaio Niccolò Lencioni ai nn. 2645/1971 di repertorio, trascritto il 12/01/2018 a La Spezia ai nn. 346/277

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2059/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione edilizia di edificio preesistente/demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/03/2017 con il n. 525/2017 di protocollo

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **2059/2014**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire al Pdc 525/2017, presentata il 12/01/2021 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 14/01/2022 con il n. 199 di protocollo.
Depositata S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Deposito sismico N. 2059/2014, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2021 con il n. 2147 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. N°114 DEL 18.07.2002, l'immobile ricade in zona tessuto n. F6.4 Organismo Territoriale Elementare Beverino. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona normata dall'Art. 75 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 F - Area circostante il "Palazzo Costa" comprendente edifici agricoli di servizio al fabbricato principale. Edifici agricoli : interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo, senza incrementi di Su. Saranno altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di superfetazioni incongrue con la tipologia architettonica dell'edificio principale all'interno di un progetto unitario esteso all'intera costruzione, da redigersi secondo le modalità previste per gli interventi di cui al successivo punto 5.1.
5.1) Non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, fatte salve le ricostruzioni di fabbricati storici diruti, previa predisposizione di uno Studio Organico di Insieme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 16/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 10 F

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEVERINO via Castagnarossa 10 F, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale in un complesso residenziale, nel Comune di Beverino, in prossimità del "Palazzo Costa" edificio storico restaurato destinato ad attività turistico-ricettiva, il tutto posto su un promontorio collinare, che gode di elevata salubrità e panoramicità. L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, la costruzione è stata terminata il 30.12.2021.

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

- foglio 20 particella 1379 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa snc , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. SP0041762 in atti dal 03/11/2021 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 41762.1/2021)

Coerenze: ai lati mappale 1321, mappale 1379 sub 5 e mappale 1379 sub 9

il vano scale esterno posto ai piani primo e secondo, identificato con il subalterno 7, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6; la corte ed il camminamento posti al piano primo, identificati con il subalterno 8, sono beni comuni non censibili alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 3, 4, 5 e 6; il pianerottolo al secondo piano, identificato con il subalterno 9, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 5 e 6; l'intercapedine al piano terra, identificata con il subalterno 10, è bene comune non censibile alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 11, 3, 4, 5 e 6;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Si evidenzia la panoramicità dell'appartamento con vista aperta sulla collina .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo



panoramicità:

eccellente



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

ottimo



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato del quale è porzione l'appartamento ha struttura portante in c.a., i solai in laterizio armato, i muri di tamponamento in laterizio tipo termico, intonacati al civile, il manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, i serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono in PVC in colore bianco con vetrocamera, soglie e davanzali in marmo bianco. Gli alloggi sono serviti da impianto centralizzato per la ricezione e la distribuzione del segnale televisivo e satellitare. L'impianto di trattamento dei reflui fognario è formato da un trattamento primario in fossa Imhoff ed un trattamento secondario con filtro percolatore a servizio dell'intero compendio immobiliare.

L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, camera e studio con altezza interna compresa tra mt. 2,96 e mt. 4,07 e si sviluppa su una superficie commerciale di circa mq. 64. La pavimentazione è in gres effetto legno. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati al civile, ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico rivestiti con mattonelle. Le porte verniciate colore bianco. L'impianto di riscaldamento a pavimento è centralizzato alimentato da centrale termica con caldaia a condensazione. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è ottimo.



rappresentazione da planimetria catastale

CLASSE ENERGETICA:



[60,089 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9781/2022 registrata in data 15/03/2022

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
appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 2.139,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.886,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione Ctg. A/2

Indirizzo: raggio di 500 mt dall'abitazione oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 1 - piano primo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 48133/24390

Descrizione: l'appartamento oggetto di stima

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 2 - piano primo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.600,00 pari a 1.723,81 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare - atto Notaio Paolo Rocco Infantino rep 47261/23639

Descrizione: l'appartamento descritto nel Lotto 3 - piano secondo del medesimo edificio

Indirizzo: via Castagnarossa

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.400,00 pari a 2.080,95 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione in villino

Indirizzo: frazione residuale del territorio zona R1 extraurbana

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di estrapolare il dato utilizzato quale parametro di base, vale a dire il prezzo medio al mq. di superficie commerciale, si è ritenuto procedere alla stima tramite procedimento comparativo utilizzando la media ponderata dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita recenti e, tra altri, quattro atti afferenti il complesso residenziale del quale l'unità immobiliare è porzione. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio, quali le finiture esterne, e, riguardo all'appartamento, il livello di piano, l'accessibilità, la panoramicità, la distribuzione interna dei locali, lo stato di conservazione e manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,00	x	1.600,00	=	102.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.400,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche sia dell'edificio che dell'appartamento (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo.

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 Beverino, agenzie: Beverino Riccò del Golfo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati 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	64,00	0,00	102.400,00	102.400,00
				102.400,00 €	102.400,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 5.120,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.280,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Germana Fregni