TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GRAZIA BARBUTO

CUSTODE:

AVV. GUIDO BRACCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA VIA PASUBIO 12, quartiere PEGAZZANO, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione in condominio con ingresso indipendente e corte pertinenziale ad uso giardino con entrostanti due ripostigli, il tutto al piano primo sottostrada. L'appartamento è accessibile dalla via Pasubio da una scalinata pubblica e dalla strada pedonale, tramite cancello in ferro che si apre su una scala in pietra a scendere nella corte esclusiva. L'edificio, che si sviluppa su un piano sottostrada e tre piani fuori terra necessita di ripristino delle facciate. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata interessata da un importante e copioso fenomeno infiltrativo da acqua proveniente dall'appartamento sovrastante, che ha determinato il crollo dell'intero controsoffitto ed il deterioramento dei locali abitativi. La cucina, composta parzialmente da un corpo aggiunto, è stata danneggiata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal manto di copertura (guaina bituminosa non calpestabile con problemi di impermeabilizzazione). Uno dei due ripostigli è attualmente demolito, ed il restante si trova parimenti in stato di avanzato degrado, come l'area pertinenziale destinata a giardino da tempo abbandonata. La proprietà dell'abitazione sovrastante ha provveduto al ripristino del solaio. Permangono, all'interno dell'appartamento, condizioni generali di forte degrado, con presenza di macerie e locali che richiedono opere di ristrutturazione radicale. Sebbene la struttura portante del solaio, costituita da travi in legno, non presenti difetti evidenti, nell'abitazione è stato installato un puntellamento cautelativo/provvisionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 S, scala unica, ha un'altezza interna di bagno 2,20/locali abitativi 2,95/cucina 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 208 - 746 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO 12, piano: 1SS, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/09/1986 in atti dal 22/09/1999 FUSIONE A.S./99 (n. 3648/U.1/1986)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 1986.

A.1 **albergo**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **72,00 m²**

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.900,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 20/11/2009 a firma di Notaio Rosario Patanè ai nn. 85220/21987 di repertorio, iscritta il 27/11/2009 a La Spezia ai nn. Rp 1882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .
Importo ipoteca: 204.000,00 €.
Importo capitale: 102.000,00 €.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/03/2026 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 523 di repertorio, trascritta il 20/03/2026 a La Spezia ai nn. Rp 1622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2009), con atto stipulato il 20/11/2009 a firma di Notaio Rosario Patanè ai nn. 85219/21986 di repertorio, trascritto il 27/11/2009 a La Spezia ai nn. Rp 6944

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1983 fino al 13/08/1996), con atto stipulato il 24/01/1983 a firma di Notaio Roberto Ferrara ai nn. 208051 di repertorio, trascritto il 11/02/1983 a La Spezia ai nn. Rp 577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1983 fino al 20/11/2009), con atto stipulato il 24/01/1983 a firma di Notaio Roberto Ferrara ai nn. 208051 di repertorio, trascritto il 11/02/1983 a La Spezia ai nn. Rp 577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 13/08/1996 fino al 20/11/2009), con atto stipulato il 12/03/1997 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2/894 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a La Spezia ai nn. Rp 2.
Il 18.05.2026 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità al R.p. 3114

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 13/08/1996 fino al 20/11/2009), con atto stipulato il 12/03/1997 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2/894 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a La Spezia ai nn. Rp 2.
Il 18.05.2026 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità al R.p. 3114

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 13/08/1996 fino al 20/11/2009), con atto stipulato il 12/03/1997 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2/894 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a La Spezia ai nn. Rp 2.
Il 18.05.2026 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità al R.p. 3114

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 artt. 31 e 35 **N. 388/A1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DELLA CUCINA ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI DUE RIPOSTIGLI, presentata il 22/03/1986 con il n. 1521/a1 di protocollo, rilasciata il 01/09/1994 con il n. 388/a1 di protocollo.
L'edificio viene rappresentato nella mappa di impianto del 1938, gli ampliamenti sono stati dichiarati come eseguiti nel 1960

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 artt. 31 e 35 **N. 388/A2**, intestata a *** DATO OSCURATO

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

*** , per lavori di AMPLIAMENTO DEL LOCALE W.C., presentata il 22/03/1986 con il n. 1521/a2 di protocollo, rilasciata il 01/09/1994 con il n. 388/a2 di protocollo.
L'edificio viene rappresentato nella mappa di impianto del 1938, l'ampliamento è stato dichiarato come eseguito nel 1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 22.01.2010 e n. 35 del 10.10.2011 , l'immobile ricade in zona Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - tessuti di impianto con presenza di edilizia storica. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 13/e in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la ristrutturazione urbanistica ru1;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta rilasciata la certificazione energetica di cui al Dlgs. N. 192/2005 coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. n. 311/2006 e dalla L.R. n. 22/2007 cosi come modificata dalla L.R. n.23/2012 e dalla L.R. n.32/2016 e dal regolamento regionale n.1 del 21 febbraio 2018, emanato in attuazione dell'articolo 29 della stessa legge, entrato in vigore dal 1 marzo 2018.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla concessione edilizia in sanatoria risulta demolita la parete interna divisoria tra la cucina ed il locale ripostiglio e tamponata la porta di collegamento con il soggiorno (normativa di riferimento: T.U. 380/2001 D.L. 69/2024 L.R. 16/2008 e smf)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna dei locali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria compresa sanzione amministrativa: €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella mappa catastale non viene rappresentato il locale di deposito/tettoia oggetto di sanatoria, correttamente inserito in planimetria, mentre la planimetria catastale va aggiornata per le modifiche interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale per rappresentazione in mappa (Pregeo) e aggiornamento della planimetria catastale (Docfa)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale Pregeo per inserimento in mappa: €.2.000,00
- pratica DOCFA per aggiornamento catastale: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: T.U. 380/2001 D.L. 69/2024 L.R. 16/2008 e smf))
L'immobile risulta **conforme**.

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LA SPEZIA VIA PASUBIO 12, QUARTIERE PEGAZZANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA VIA PASUBIO 12, quartiere PEGAZZANO, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione in condominio con ingresso indipendente e corte pertinenziale ad uso giardino con entrostanti due ripostigli, il tutto al piano primo sottostrada. L'appartamento è accessibile dalla via Pasubio da una scalinata pubblica e dalla strada pedonale, tramite cancello in ferro che si apre su una scala in pietra a scendere nella corte esclusiva. L'edificio, che si sviluppa su un piano sottostrada e tre piani fuori terra necessita di ripristino delle facciate. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata interessata da un importante e copioso fenomeno infiltrativo da acqua proveniente dall'appartamento sovrastante, che ha determinato il crollo dell'intero controsoffitto ed il deterioramento dei locali abitativi. La cucina, composta parzialmente da un corpo aggiunto, è stata danneggiata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal manto di copertura (guaina bituminosa non calpestabile con problemi di impermeabilizzazione). Uno dei due ripostigli è attualmente demolito, ed il restante si trova parimenti in stato di avanzato degrado, come l'area pertinenziale destinata a giardino da tempo abbandonata. La proprietà dell'abitazione sovrastante ha provveduto al ripristino del solaio. Permangono, all'interno dell'appartamento, condizioni generali di forte degrado, con presenza di macerie e locali che richiedono opere di ristrutturazione radicale. Sebbene la struttura portante del solaio, costituita da travi in legno, non presenti difetti evidenti, nell'abitazione è stato installato un puntellamento cautelativo/provvisionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 S, scala unica, ha un'altezza interna di bagno 2,20/locali abitativi 2,95/cucina 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 208 - 746 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO 12, piano: 1SS, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/09/1986 in atti dal 22/09/1999 FUSIONE A.S./99 (n. 3648/U.1/1986)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

SERVIZI

centro commerciale	nella media
farmacie	al di sopra della media
negozi al dettaglio	nella media
stadio	al di sopra della media
centro sportivo	nella media
piscina	al di sopra della media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt	nella media
ferrovia distante 1,5 km	nella media
tangenziale distante 2,0 km	nella media
porto distante 3,0 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di circa mq. 58, comprese le pertinenze (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie) . La corte pertinenziale si sviluppa su circa mq. 70, con entrostante locale ad uso ripostiglio sottoscala di circa mq. 6 e ulteriore ripostiglio/tettoia, di circa mq. 3,50, attualmente demolito. L'abitazione si compone di ingresso che si apre sulla cucina, dalla quale si accede ad un primo locale originariamente da destinare a soggiorno e, in continuità, ad una camera ed al servizio igienico. Gli unici elementi che si ritengono "recuperabili" sono costituiti dalle strutture di protezione degli infissi esterni (persiane alla Genovese), dalle finestre e dalla portafinestra di ingresso, in alluminio anodizzato.

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
locali ad uso abitativo compresi ripostigli accessori	58,00	x	100 %	=	58,00
corte pertinenziale	70,00	x	20 %	=	14,00
Totale:	**128,00**				**72,00**

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 46/2024

Descrizione: Piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Comune della Spezia, Via Monfalcone 139, frazione Chiappa, della superficie commerciale di 95,00 mq, 1

Indirizzo: Via MONFALCONE, 139 La Spezia, SP

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.357,89 Euro/mq

Valore Ctu: 135.000,00 pari a: 1.421,05 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.000,00 pari a: 1.421,05 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 46/2024

Descrizione: Piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Comune della Spezia, Via Vecchiora n°6, frazione Pegazzano, della superficie commerciale di 123,00 mq, 2

Indirizzo: Frazione Pegazzano, via Vecchiora, 6 La Spezia, SP

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 756,10 Euro/mq

Valore Ctu: 166.000,00 pari a: 1.349,59 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 124.000,00 pari a: 1.008,13 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2022

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

Descrizione: Quota di 1/1 di piena proprietà di APPARTAMENTO in LA SPEZIA, frazione PEGAZZANO, VIA FLAVIO TORELLO BARACCHINI n. 82 interno 5, della superficie commerciale di 63,25 mq, 1

Indirizzo: Frazione PEGAZZANO, VIA F. T. Baracchini, 82 La Spezia, SP

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.730,00 pari a 932,22 Euro/mq

Valore Ctu: 78.300,00 pari a: 1.242,86 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.300,00 pari a: 1.242,86 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2026

Fonte di informazione: osservatorio immobiliare agenzia entrate

Descrizione: abitazione tipo economico

Indirizzo: zona C6

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2026

Fonte di informazione: valori dichiarati negli atti di compravendita agenzia delle entrate dal gennaio 2024 a marzo 2026

Descrizione: abitazioni di tipo economico Ctg A/3 e A/4

Indirizzo: raggio di 200 mt dall'edificio

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 di unità abitative simili in un raggio di 500 mt in stato di manutenzione e conservazione ordinario. Nel processo di valutazione sono stati altresì considerati alcuni aspetti peculiari dell'edificio del quale l'appartamento è porzione, quali lo stato di conservazione del fabbricato, e, riguardo all'appartamento, lo stato di avanzato degrado, il livello di piano e la distribuzione interna dei locali, operando la decurtazione ed adeguamento di seguito indicata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

Valore superficie principale:	72,00	x	1.500,00	=	**108.000,00**
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.500,00	=	**0,00**
					108.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
riduzione percentuale per lo stato di degrado		-75.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.400,00**

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 (stato di conservazione e manutenzione, 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 La Spezia, agenzie: La Spezia, 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:

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	32.400,00	32.400,00
				32.400,00 €	**32.400,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.900,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.900,00**

data 19/08/2026

il tecnico incaricato
Germana Fregni

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2cc04632d4f2c474