

## PERIZIA TECNICA



### OGGETTO

In seguito ad incarico professionale ricevuto dal dottor Davide Vescovi in qualità di curatore fallimentare della società Ligure Calcestruzzi srl, proprietaria di alcuni beni immobiliari, il sottoscritto geometra Ferri Walter, libero professionista, si è recato sul posto, con la scorta delle tavole di progetto e della documentazione catastale per effettuare il rilievo dello stato dei luoghi e redigere una perizia tecnica volta a valutare la regolarità urbanistico - catastale e determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna dei beni.

### UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PERIZIA

La presente perizia, ha lo scopo di:

- Valutare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di perizia.
- Valutare la regolarità catastale dei beni oggetto di perizia.
- determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari alla data odierna.

### TECNICO PERITO

Geom. Ferri Walter nato a La Spezia il 13.09.1973 e residente in Rocchetta di Vara (SP), via Campopicchiara nc 13; cod. fisc: FRR WTR.73P13 E463S, libero professionista iscritto all'albo dei geometri della provincia di La Spezia al numero 1263 con studio tecnico sito in comune di Rocchetta di Vara, p.zza Marconi nc13.

### PREMESSA

I beni immobili in capo alla società [redacted] con sede in Carrodano (SP), p. iva [redacted], risultano i seguenti che per semplicità espositiva indicheremo con numerazione progressiva:

- Cespite numero 1: Ubicazione: comune di Brugnato (SP), via Bertucci, snc.  
Dati catastali: foglio 5, mappale 624 sub 8  
Piano rispetto al suolo: Primo sottostrada.  
Categoria catastale: C/6 (box auto).  
Classe catastale: 2  
Consistenza catastale: 17 mq  
Rendita catastale: 43,02 euro
- Cespite numero 2: Ubicazione: comune di Brugnato (SP), via Bertucci, snc.  
Dati catastali: foglio 5, mappale 624 sub 9  
Piano rispetto al suolo: Primo sottostrada.  
Categoria catastale: C/6 (box auto).  
Classe catastale: 2  
Consistenza catastale: 17 mq  
Rendita catastale: 43,02 euro
- Cespite numero 3: Ubicazione: comune di Sarzana (SP), via Brigata Partigiana Ugo Muccini, nc 51 -57.



Dati catastali: foglio 41, mappale 594 sub 128  
Piano rispetto al suolo: Primo sottostrada.  
Categoria catastale: C/6 (box auto).  
Classe catastale: 3  
Consistenza catastale: 24 mq  
Rendita catastale: 106,60 euro

- Cespite numero 4: Ubicazione: comune di Carro (SP), via Italia nc F.  
Dati catastali: foglio 35, mappale 432 sub 32  
Piano rispetto al suolo: Primo sottostrada.  
Categoria catastale: C/2 (cantina).  
Classe catastale: 1  
Consistenza catastale: 5 mq  
Rendita catastale: 11,10 euro

- Cespite numero 5: Ubicazione: comune di Carro (SP), via Italia nc F.  
Dati catastali: foglio 35, mappale 432 sub 33  
Piano rispetto al suolo: Primo sottostrada.  
Categoria catastale: C/2 (cantina).  
Classe catastale: 1  
Consistenza catastale: 5 mq  
Rendita catastale: 11,10 euro

- Cespite numero 6: Ubicazione: comune di Carro (SP), via Italia nc F.  
Dati catastali: foglio 35, mappale 432 sub 55  
Piano rispetto al suolo: Secondo.  
Categoria catastale: A/2 (abitazione di tipo civile).  
Classe catastale: 1  
Consistenza catastale: 3,5 vani  
Rendita catastale: 207,87 euro

- Cespite numero 7: Ubicazione: comune di Carro (SP), via Italia nc F.  
Dati catastali: foglio 35, mappale 432 sub 56  
Piano rispetto al suolo: Secondo.  
Categoria catastale: A/2 (abitazione di tipo civile).  
Classe catastale: 1  
Consistenza catastale: 3,5 vani  
Rendita catastale: 207,87 euro

### **CESPITE NUMERO 1 + CESPITE NUMERO 2**

#### **Descrizione sommaria**

Il manufatto di cui le unità immobiliari fanno parte è ubicato in zona centrale all' edificato di Brugnato lungo la strada via Bertucci.

La società Brugnato Sviluppo srl a seguito della demolizione del vecchio edificio scolastico, ha realizzato un manufatto interrato in cemento armato da adibirsi a garage con copertura piana destinata a posti auto pubblici e verde pubblico.

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono due delle 51 unità a box auto esistenti.



#### Caratteristiche strutturali principali del complesso edilizio

- 1) Fondazioni in cemento di tipo a platea.
- 2) Struttura portante in elevazione in cemento armato.
- 3) Solaio di copertura in lastre tipo Predal gettate in opera.
- 4) Muratura perimetrale interna staccata di circa 1,00 dal muro perimetrale in cemento armato in maniera da creare un'intercapedine.
- 5) Muratura di suddivisione degli spazi interni di tipo non strutturale.
- 6) Pavimentazione di tipo in cemento elicotterato.
- 7) Accesso al piano interrato sia tramite scala pedonale che tramite rampa di collegamento carrabile.
- 8) Infissi di tipo Basculanti per garage.

#### Caratteristiche e qualità manutentive del complesso edilizio

Il complesso, di recente realizzazione (tra l'anno 2010 e l'anno 2011), appena ultimato è stato oggetto di ingenti danni causati dagli eventi alluvionali del 25 Ottobre 2011, momento in cui le acque fangose hanno completamente riempito il volume; successivamente sono state eseguite opere di completo recupero con conseguente eliminazione dei danni causati, per le quali era stata a suo tempo presentata pratica Scia di cui al protocollo 8382 del 16.12.2011.

Nell'insieme l'opera sia dal punto di vista strutturale che per quanto riguarda gli aspetti architettonici si presenta in buono stato di conservazione e/o manutenzione.

#### Titoli autorizzativi dell'opera e regolarità

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire numero 13/2010 del 12.08.2010.

L'inizio lavori avviene in data 04.10.2010 ed è stato comunicato con pratica protocollo numero 286/10 del 01.10.2010.

La comunicazione di fine lavori è stata eseguita in data 18.10.2011 e comunicata in data 15.12.2011 con pratica protocollo 8344.

In data 16.12.2011 con protocollo 8382 è stata presentata Scia per opere di manutenzione straordinaria.

La richiesta di agibilità è avvenuta con pratica protocollo numero 0003032 del 16.05.2012; la stessa è stata sospesa in quanto è seguita relativa comunicazione da parte degli uffici comunali, per mancanza di elementi necessari al rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche. Ad oggi nonostante siano state eseguite ulteriori integrazioni la pratica non è ancora completa.

#### Regolarità catastale dell'opera

Il complesso edilizio è stato oggetto di:

- immissione in mappa con procedura di tipo mappale del 31.01.2012, pratica protocollo SP0016835, numero 16835.2/2012.

- Classato con procedura Docfa per nuova costituzione del 03.02.2012, pratica protocollo SP 0019885.

- Con pratica del 29.01.2013 protocollo SP0010310 gli uffici ai sensi del D.M. 701/94 hanno provveduto alla validazione del classamento proposto.

#### Passaggi di proprietà e relativi rogiti di trasferimento degli ultimi 20 anni

##### Intero manufatto

- Alla data del 30.06.1987 la proprietà era intestata a: Comune di Brugnato, cod.fisc: 80008050116, propr. per 1/1.

- Con rogito pubblico a firma del dottor Raffaele Turini (segretario comunale di Brugnato) del 03.06.2010, repertorio 1118, registrato a La Spezia il 08.07.2010, al volume 19, n 3, il comune di Brugnato ha ceduto alla società partecipata denominata [redacted] (con sede in Brugnato, codice fiscale [redacted]) la proprietà dell' area, restando proprietario superficciario. La voltura catastale è stata inserita in atti in data 11.11.2010 al protocollo SP0198954.

- Con rogito pubblico a firma del dottor Raffaele Turini (segretario comunale di Brugnato) del 03.06.2010, repertorio 1118, eseguito ai soli fini della continuità storica, il comune di Brugnato diviene proprietario dell' area e la società Brugnato Sviluppo srl proprietaria superficciaria.

##### Unità immobiliari oggetto di perizia

- Con rogito notarile (atto pubblico) sottoscritto dal notaio Gennaro Chianca in data 16.05.2012, repertorio 43895, le unità immobiliari (sub 8 e sub 9) vengono cedute per la sola proprietà superficciaria (passando dalla [redacted] alla società [redacted] con sede in Genova, codice fiscale [redacted]).

- Con rogito notarile (atto pubblico) sottoscritto dal rogante dottor Giletta Alberto in data 06.03.2017, repertorio 5122, viene effettuata la fusione di società per incorporazione (la società [redacted] viene incorporata dalla società [redacted] per cui l' unità immobiliare sub 8 risulterà in capo alla società [redacted] con sede in Carrodano, codice fiscale [redacted]).

**Alla luce dei passaggi sopra riportati l' attuale intestazione delle unità immobiliari in oggetto alla data odierna risulta la seguente:**

**- Comune di Brugnato con sede in Brugnato proprietario per l' area per 1/1.  
[redacted] con sede in Carrodano proprietaria superficciaria per 1/1.**

#### Conclusione indagine urbanistica e catastale

Dall' esame della documentazione reperita presso gli archivi comunali, rapportati alla documentazione catastale nonché alle rilevazioni effettuate, l' opera è da ritenersi rispondente alle perizie progettuali e idonea per essere commercializzata con la specificazione che dovranno essere sostenuti dei costi (ovviamente condominiali) per il completamento di quanto richiesto in riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

#### Determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari.

Al fine di meglio individuare il più probabile valore delle unità immobiliari, lo scrivente ha eseguito un' analisi comparativa volta a parafrasare i seguenti elementi:

- Valori di vendita nella zona effettuati nell' ultimo periodo di beni simili.

- Valori proposti dall' Osservatorio Immobiliare (OMI)
- Valori proposto dal Borsino Immobiliare redatto dalla Camera di Commercio e dalla Fima.
- Indagini di mercato effettuate.

Eseguite quindi le dovute considerazioni, si evidenzia come in Brugnato vi sia uno scarso mercato di box auto/posti auto; tale elemento evidente anche dal fatto che delle 51 unità a box auto realizzate soltanto 1/3 sono state oggetto di compra vendita.

Si stima che il più probabile valore unitario di mercato dell' unità immobiliare, sia euro/mq 950,00.

**Il più probabile valore di ognuna delle due unità immobiliare è il seguente:**

mq 17 x euro/mq 950,00 = euro 16.150,00 = euro 16.000,00

Per cui:

- Più probabile valore di mercato sub 8: euro 16.000,00
- Più probabile valore di mercato sub 9: euro 16.000,00

**euro 32.000,00**



### CESPITE NUMERO 3

#### Descrizione sommaria

Il complesso immobiliare di cui l' unità immobiliare fa parte è ubicato in zona centrale all' edificato di Sarzana lungo la strada via Brigata Partigiana Ugo Muccini, nc 51 -57.

In origine il sedime era occupato da un manufatto risalente a fine 800 primi 900 costituito da un complesso artigianale adibito a vetreria e da un corpo di fabbrica adibito ad abitazione.

La società proprietaria [redacted] con sede in Sarzana, codice fiscale [redacted], ha provveduto alla demolizione delle preesistenze e alla realizzazione di un complesso immobiliare realizzato in cemento armato su 2 piani entro terra e 6 piani fuori terra, così suddivisi:

Piani sottostrada adibiti a cantine/garage.

Piano terra adibito a negozi.

Piani superiori adibiti ad uffici e civili abitazioni.

L' unità immobiliare oggetto della presente valutazione è posta al piano primo sottostrada ed è adibita a garage; l' accesso avviene per il tramite di una rampa direttamente da via Brigata Partigiana Ugo Muccini.

#### Caratteristiche strutturali principali del complesso edilizio

- Fondazioni in cemento di tipo a platea su pali.
- Struttura portante in elevazione in setti di cemento armato.
- Solaio di interpiano in parte in lastre tipo Predal gettate in opera ed in parte in latero cemento.
- Muratura perimetrali interna dei piani interrati staccata di circa 0,60 dal muro perimetrale in cemento armato in maniera da creare un' intercapedine; murature perimetrali dei piani fuori terra di tipo composito a cassetta.
- Muratura di suddivisione degli spazi interni di tipo non strutturale.
- Pavimentazione di tipo in cemento elicoterato per i piani interrati ed in Gres porcellanato per i piani fuori terra, con vano scala in Marmo Bianco carrara.

- Accesso al piano interrato sia interna (tramite scala o ascensore) che esterna tramite rampa di collegamento carrabile.
- Infissi esterni di tipo in alluminio anodizzato di colore scuro; i piani abitativi sono dotati di persiane alla genovese di colore Verde, mentre le unità interrate (box auto) sono dotate di porte Basculanti.

#### Caratteristiche e qualità manutentive del complesso edilizio

Il complesso edilizio presenta forma irregolare con aspetto moderno e curato; il tetto a falde risulta privo di cornicioni e le ampie e spaziose verande garantiscono un senso di leggerezza ed armoniosità all'imponenza del complesso edilizio.

Le facciate risultano ultimate al civile e tinte con colori tenui della gamma Ligure.

Nell'insieme l'edificio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto attiene alle strutture che alle finiture.

#### Titoli autorizzativi dell'opera e regolarità

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire numero 211/2005, rilasciato il 26.01.2007.

L'inizio lavori è stato comunicato in data 06.08.2007 al protocollo 26185/2007.

La comunicazione di fine lavori è stata comunicata in data 19.01.2011 con protocollo 2487.

La richiesta di agibilità è stata richiesta con pratica del 30 Giugno 2011 e del 09 Settembre 2011, la stessa è stata sospesa per problematiche inerenti le procedure dei Vigili del Fuoco.

#### Regolarità catastale dell'opera

Il complesso edilizio è stato oggetto di:

- immissione in mappa con procedura di tipo mappale del 06.05.2010, pratica protocollo SP0079576.
- Successivo frazionamento e tipo mappale del 05.11.2010, pratica protocollo SP0195178.
- Successivo frazionamento del 08.04.2011, pratica protocollo SP 0061670.
- Classato con procedura Docfa per frazionamento e fusione (sub 125) del 16.12.2011, pratica protocollo SP 0229283.
- Variazione con procedura Docfa per divisione (con costituzione del sub 128) del 13.02.2012, pratica protocollo SP 0026204.
- Variazione con procedura Docfa per variazione del classamento del 17.12.2012, pratica protocollo SP 0193510.

#### Passaggi di proprietà e relativi rogiti di trasferimento dell'unità immobiliare oggetto di perizia

- Con rogito notarile (atto pubblico) sottoscritto dal notaio Scufari Pasquale in data 04.07.2013, repertorio 189624, l'unità immobiliare (sub 128) viene ceduta alla società [redacted] con sede in Genova, codice fiscale [redacted].
- Con rogito notarile (atto pubblico) sottoscritto dal rogante dott. Giletta Alberto in data 06.03.2017, repertorio 5122, viene effettuata la fusione di società per incorporazione (la società [redacted] viene incorporata dalla società [redacted] per cui l'unità immobiliare sub 8 risulterà in capo alla società [redacted] con sede in Carrodano, codice fiscale [redacted].

Alla luce dei passaggi sopra riportati l'attuale intestazione dell'unità immobiliare in oggetto alla data odierna risulta la seguente:

- [redacted] con sede in Carrodano proprietaria per 1/1.



#### Conclusione indagine urbanistica e catastale

Dall'esame della documentazione reperita presso gli archivi comunali, rapportati alla documentazione catastale nonché alle rilevazioni effettuate, l'opera è da ritenersi rispondente alle perizie progettuali, correttamente accatastata e collaudata strutturalmente ma mancante dei requisiti di agibilità in quanto i piani interrati non hanno ancora ottenuto il nulla osta da parte dei vigili del fuoco.

#### Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Al fine di meglio individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare, lo scrivente ha eseguito un'analisi comparativa volta a parafrasare i seguenti elementi:

- Valori di vendita nella zona effettuati nell'ultimo periodo di beni simili.
- Valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI)
- Valori proposti dal Borsino Immobiliare redatto dalla Camera di Commercio e dalla Fima.
- Indagini di mercato effettuate.

Eseguite quindi le dovute considerazioni, si evidenzia come in Sarzana vi sia una discreta offerta di box auto/posti auto e per contro una richiesta non altrettanto fiorente; tale situazione del mercato ha prodotto negli ultimi 3 - 5 anni un sensibile calo del valore attribuibile a tali beni.

Si stima che il più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare, sia euro/mq 1.000,00

**Il più probabile valore dell'unità immobiliare a seguito dell'ottenimento dell'agibilità sarà il seguente:**

mq 24 x euro/mq 1.000,00 = euro 24.000,00

#### CESPITE NUMERO 4 + CESPITE NUMERO 5 + CESPITE NUMERO 6 + CESPITE NUMERO 7

##### Descrizione sommaria

L'edificio plurifamiliare di cui le unità immobiliari fanno parte è ubicato lungo una traversa (denominata via Italia) della strada provinciale che collega l'abitato di Carro con l'abitato di Mattarana. In pratica nel corso degli ultimi 50 anni l'area è stata oggetto di un certo sviluppo edilizio con la creazione di vari villini e due edifici plurifamiliari; oggi si può parlare di un piccolo agglomerato edilizio in mezzo al Verde.

L'utilizzo delle unità immobiliari presenti viene principalmente riservato a seconde case anche per il fatto che la zona risulta priva dei minimi servizi/negozi di vicinato.

La richiesta edilizia in zona negli anni 70 - 80 ha prodotto la realizzazione di questo piccolo agglomerato che però negli ultimi 20 anni ha subito un deciso calo di interesse rendendo le unità immobiliari esistenti scarsamente collocabili sul mercato se non a prezzi irrisori.

##### Caratteristiche strutturali principali del complesso edilizio

- 1) Fondazioni in cemento di tipo a platea in cemento armato.
- 2) I muri posti a Nord Ovest (muri contro terra a livello delle cantine/box auto) sono in cemento armato; è stata poi realizzata una intercapedine per garantire l'isolamento rispetto alla dorsale collinare posteriore.
- 3) Struttura portante in elevazione in cemento armato.
- 4) Solai di interpiano e solaio di copertura in travetti e pignatte gettati in opera.
- 5) Muratura perimetrale di tipo a cassetta con doppia muratura ed intercapedine intermedia.
- 6) Muratura di suddivisione degli spazi interni di tipo non strutturale.
- 7) Pavimentazione parti condominiali esterne in parte di tipo in cemento ed in parte in autobloccanti cementizi.
- 8) Infissi di tipo Basculanti per garage.

#### Caratteristiche e qualità manutentive del complesso edilizio

Il complesso, realizzato (tra l'anno 1981 e l'anno 1986), si presenta di forma semplice, linee pulite, con un buon grado di manutenzione continuativa.

Nell'insieme l'opera sia dal punto di vista strutturale che per quanto riguarda gli aspetti architettonici si presenta in buono stato di conservazione e/o manutenzione.

#### Titoli autorizzativi dell'opera e regolarità urbanistica

A seguito di vari accessi presso gli archivi del comune di Carro (SP), è stato possibile reperire una non completa documentazione in merito al complesso edilizio oggetto di intervento in quanto gli archivi non presentano alcun indice e/o ordine cronologico; basti pensare che la documentazione ottenuta è stata rintracciata all'interno di fascicoli riportanti altri nominativi che siamo riusciti cronologicamente a ricostruire ma con evidenti "buchi/ mancanze".

Di seguito riportiamo quanto siamo riusciti a rinvenire:

- Il complesso edilizio è stato realizzato in forza di Concessione edilizia numero 422 del 26.09.1981.

Si precisa che il progetto oltre all'edificio oggetto di perizia (attuale 432, riguardava anche la costruzione dell'adiacente mappale 433 non oggetto di interesse).

- Durante la costruzione dell'edificio sono state realizzate opere in difformità al titolo edilizio consistenti in:

- a) costituzione di nuove unità immobiliari al piano mansarda.
- b) Modifiche interne al piano seminterrato.
- c) Modifiche interne al piano terra.
- d) Modifiche interne al piano primo.

Tali opere sono state oggetto di sanatoria con pratica edilizia n. 2, protocollo 1017 del 14.04.1988.

- Con richiesta di concessione edilizia in sanatoria (pratica protocollo 2160 del 23 Luglio 1986), viene richiesta la regolarizzazione in corso d'opera per un realizzando muro di sostegno a contenimento di terrapieni a protezione degli edifici.

- Con Concessione edilizia numero 881, protocollo 1221, rilasciata in data 01.06.1988 a seguito del parere positivo da parte della commissione edilizia verbale numero 3 della seduta del 03.05.1988, sono stati autorizzati i lavori di sistemazione esterna.



- Con comunicazione protocollo 1586 del 24.04.2003, viene presentata istanza di esecuzione di opere di manutenzione ordinaria (richiedente società [redacted])
- Con pratica DIA numero 1793 del 24.10.2003, la società [redacted] presenta comunicazione per la realizzazione di opere di abbattimento barriere architettoniche consistenti nella trasformazione di due finestre al piano terra in porte finestra per l'accesso ai giardini.
- Le opere strutturali sono state denunciate all'ufficio del genio civile con protocollo 4275 del 27.11.1984.
- La relazione a struttura ultimata pratica protocollo 8550 del 30.04.1985 conferma la rispondenza delle strutture alle perizie di progetto.
- Eseguite le prove sui materiali (certificati 85/0319/001 del 06.05.1985 del Politecnico di Milano e certificato numero 84167 del 05.05.1984 dell'università di Trieste), nonché svariate prove di carico, in data 10.10.1985 l'ing. Luigi Ballerini (ordine ingegneri di Milano) rilascia il collaudo dell'opera; tale documento viene protocollato presso la provincia di La Spezia al numero 20153, pratica 1905 del 18.10.1985.

L'esigua documentazione rinvenuta:

1) Ci permette certamente di avere un quadro chiaro sulla regolarità dell'opera in materia strutturale, dato che l'opera risulta collaudata.

1) Ci permette di avere un quadro sufficientemente chiaro della regolarità urbanistica dell'opera ma non della definizione dell'iter burocratico richiesto dalla vigente normativa. Si può affermare che quanto riportato nella concessione edilizia in sanatoria pratica protocollo 2160 del 23 Luglio 1986, con la quale l'architetto Irma Tallarico ad edificio ultimato ha provveduto alle regolarizzazioni in sanatoria che tale attività sia stata compiuta per intero anche per il fatto che l'analisi effettuata tra gli elaborati grafici presenti in comune inerenti le unità di nostro interesse e quelli depositati presso gli archivi catastali coincidono e corrispondono allo stato dei luoghi.

La documentazione mancante indispensabile ad un corretto inquadramento della situazione che non è stato possibile reperire:

- 1) Comunicazione di inizio lavori.
- 2) Comunicazione di fine lavori.
- 3) Richiesta di agibilità corredata di tutto quanto necessario ed esito della stessa.

#### Regolarità catastale dell'edificio

Il complesso edilizio è stato oggetto di:

- immissione in mappa con procedura di tipo mappale del Ottobre 1985.
- L'immobile è stato classato con procedura di accatastamento per nuova costituzione del 12.10.1985, pratica protocollo 3261.

#### Variazioni catastali subalterno 32

- in data 14.01.1987 in atti dal 28.03.1991 variazione numero 85.1/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 23.03.1987 in atti dal 29.03.1991 variazione numero 807/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.



- Con rogito pubblico a firma del notaio Rivani Farolfi del 11.04.1984, repertorio 22764, la società [redacted] cede il compendio alla società [redacted] con sede in Milano, codice fiscale [redacted]

Unità oggetto di perizia: subalterno 55, subalterno 56, subalterno 33, subalterno 32

- Con decreto di trasferimento immobili dell' autorità (tribunale esecuzioni immobiliari di Milano) in data 16.09.2003, repertorio 2062, l' unità immobiliare viene trasferita alla società [redacted] con sede in La Spezia, codice fiscale [redacted]

- Con rogito notarile a firma notaio Calabrese De Feo Francesco in data 16.12.2003, repertorio 48844, l' unità immobiliare viene trasferita alla società [redacted] snc con sede in Sarzana, codice fiscale [redacted]

- Con rogito notarile a firma notaio Bevilacqua Enrico in data 08.05.2012, repertorio 4206, l' unità immobiliare viene trasferita alla società [redacted] con sede in Genova, codice fiscale [redacted]

- Con rogito notarile (atto pubblico) sottoscritto dal rogante dottor Giletta Alberto in data 06.03.2017, repertorio 5122, viene effettuata la fusione di società per incorporazione (la società [redacted] viene incorporata dalla società [redacted]); per cui l' unità immobiliare sub 8 risulterà in capo alla società [redacted] con sede in Carrodano, codice fiscale [redacted]

Alla luce dei passaggi sopra riportati l' attuale intestazione delle unità immobiliari in oggetto alla data odierna risulta la seguente:

[redacted] con sede in Carrodano proprietaria superficciaria per 1/1.

#### Conclusione indagine urbanistica e catastale

Dall' esame della documentazione reperita presso gli archivi comunali, rapportati alla documentazione catastale nonché alle rilevazioni effettuate in loco, l' opera è da presumersi rispondente alle perizie progettuali e idonea per essere commercializzata ma mancante (o per lo meno esso non è stato rinvenuto) di certificato di agibilità.

#### Determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari.

Al fine di meglio individuare il più probabile valore dell' unità immobiliare, lo scrivente ha eseguito un' analisi comparativa volta a parafrasare i seguenti elementi:

- Valori di vendita nella zona effettuati nell' ultimo periodo di beni simili.
- Valori proposti dall' Osservatorio Immobiliare (OMI)
- Valori proposto dal Borsino Immobiliare redatto dalla Camera di Commercio e dalla Fima.
- Indagini di mercato effettuate.

#### **Unità immobiliare subalterno 32 e Unità immobiliare subalterno 33**

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, sono ubicate al piano interrato dell' edificio sulla porzione contro terra (lato Ovest dell' edificio), hanno accesso dalla scala condominiale interna, sono adibite a cantina (classate quale C2) e presentano un' altezza utile interna di ml 2,50.

Le caratteristiche principali del complesso sono:



- in data 30.05.2014 variazione protocollo numero SP0049424, in atti dal 30.05.2014 per codifica piano incoerente.
- in data 30.05.2014 variazione protocollo numero SP0049425, in atti dal 30.05.2014 per codifica piano incoerente.
- in data 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

**Analizzando la planimetria catastale, si nota una errata rappresentazione grafica in quanto viene rappresentato oltre alla consistenza del sub 32 (indicato in visura quale interno 14) anche la porzione adiacente (sub 33, ossia interno 15); trattasi di errore formale ininfluenza dal lato pratico.**

#### Variazioni catastali subalterno 33

- in data 14.01.1987 in atti dal 28.03.1991 variazione numero 85.1/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 23.03.1987 in atti dal 29.03.1991 variazione numero 807/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.
- in data 02.08.2002, protocollo n. 95089 in atti dal 02.08.2002, per variazione toponomastica.
- in data 30.05.2014 variazione protocollo numero SP0049407, in atti dal 30.05.2014 per codifica piano incoerente.
- in data 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Variazioni catastali subalterno 55

- in data 14.01.1987 in atti dal 28.03.1991 variazione numero 85.1/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 23.03.1987 in atti dal 29.03.1991 variazione numero 807/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.
- in data 02.08.2002, protocollo n. 95111 in atti dal 02.08.2002, per variazione toponomastica.
- in data 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Variazioni catastali subalterno 56

- in data 14.01.1987 in atti dal 28.03.1991 variazione numero 85.1/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 23.03.1987 in atti dal 29.03.1991 variazione numero 807/1987 per attribuzione di bene censibile.
- in data 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.
- in data 02.08.2002, protocollo n. 95112 in atti dal 02.08.2002, per variazione toponomastica.
- in data 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Passaggi di proprietà e relativi rogiti di trasferimento degli ultimi 20 anni unità immobiliari oggetto di stima

##### Area/edificio nel suo complesso

- Con rogito pubblico a firma del notaio Rivani Farolfi del 29.09.1981, repertorio 15223, la società [redacted], codice fiscale 06242140157 ha acquistato le aree oggetto di successiva edificazione.



- Suddivisione dei locali con mattone forato ed intonacatura al grezzo.
- Presenza di aerazione.
- Pavimentazione in battuto di cemento.
- Presenza di impianto elettrico.

Nel complesso le condizioni delle unità immobiliari sono da ritenersi buone.

Eseguite quindi le dovute considerazioni, si stima che il valore delle unità immobiliari sia il seguente:

- Locali accessori (cantine): euro/mq 250,00.
- Unità subalterno 32: mq 5 x euro/mq 250,00 = euro 1.250,00
- Unità subalterno 33: mq 5 x euro/mq 250,00 = euro 1.250,00

### Unità immobiliari subalterno 55 e Unità immobiliari subalterno 56

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, adibite a civile abitazione, sono ubicate al piano secondo o piano mansarda dell' edificio sulla porzione (lato Ovest dell' edificio il sub 55 e sul lato Est dell' edificio il sub 56).

L' accesso avviene per il tramite dalla scala condominiale interna che conduce ai corridoi di disimpegno dei singoli piani e quindi alle unità immobiliari. Le unità presentano altezza minima di ml 2,70 con altezza massima di ml 3,40.

Le caratteristiche principali delle finiture sono:

- 1) Tamponature esterne in doppia parete con camera d' aria interna.
- 2) Muratura di divisione tra le unità di tipo semi pieno spessore 15 cm.
- 3) Pareti interne in mattone forato spessore 6 cm.
- 4) Pavimentazioni in piastrelle di mono cottura tipiche degli anni 80 - 90.
- 5) Porte interne in legno tamburato.
- 6) Bagno dotato di tutti gli apparecchi sanitari.
- 7) Impianti a norma per il periodo ma non a norma rispetto alle attuali disposizioni.
- 8) Riscaldamento a termoconvettori.

Il complesso le unità immobiliari appaiono in discrete condizioni di manutenzione ed il linea con l' usura dovuta all' epoca di realizzazione.

### Determinazione delle superfici commerciali

Unità immobiliare sub 55:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di conversione	Superficie commerciale
Superficie abitativa	66,00 mq	1	66,00 mq
Terrazzi	3,50 mq	0,30	1,05 mq
		<b>Totale</b>	<b>67,05 mq = 67,00 mq</b>

Unità immobiliare sub 56:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di conversione	Superficie commerciale
-------------	------------------	-----------------------------	------------------------

Superficie abitativa	60,50 mq	1	60,50 mq
Terrazzi	3,35 mq	0,30	1,00 mq
		<b>Totale</b>	<b>61,50 mq</b>

Unità subalterno 55: mq 67,00 x euro/mq 800,00 = euro 53.600,00 = euro 54.000,00

Unità subalterno 56: mq 61,50 x euro/mq 800,00 = euro 49.200,00 = euro 49.000,00

Ricapitolando, le unità immobiliari in capo alla società XXXXXXXXXX presentano i seguenti valori:

Numero	Comune	Foglio	Mappale	Subalterno	Valore (euro)
1	Brugnato	5	624	8	16.000,00
2	Brugnato	5	624	9	16.000,00
3	Sarzana	41	594	128	24.000,00
4	Carro	35	432	32	1.250,00
5	Carro	35	432	33	1.250,00
6	Carro	35	432	55	54.000,00
7	Carro	35	432	56	49.000,00
				<b>TOTALE</b>	<b>161.500,00</b>

### CONCLUSIONE

**Consapevoli delle responsabilità civili e penali in caso di mendaci dichiarazioni, effettuate tutte le possibili ricerche presso gli archivi comunali e catastali, effettuate le possibile rilevazioni sulle aree oggetto di stima**

### CERTIFICO

**Che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in capo alla società XXXXXXXXXX, alla data odierna, per le motivazioni sopra esposte, si possa stimare nella somma di euro 161.500,00 (diconsi euro centosessantunomilacinquecento/00).**

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Rocchetta di Vara, li 14.06.2021





**TRIBUNALE DELLA SPEZIA**

**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA**

Cron. 535/2021 TRIB.

L' anno **DUEMILAVENTUNO**, addi **22** del mese di **GIUGNO**  
nel Palazzo di Giustizia, innanzi al sottoscritto  
Cancelliere è comparso il signor **WALTER FERRI**  
, nato a **La Spezia il 29/09/1973** e residente  
a **ROCCETTA DI VARA (SP)** in via **CAMPORICCIANA 13** identificato a  
mezzo c.i. rilasciata dal Comune di **ROCCETTA DI VARA (SP)**  
il **23/08/2018** n° **A725192B** il quale chiede di  
asseverare l'avanti estesa perizia eseguita su  
richiesta di **VESCOVI DAVIDE**

Ammonito nei modi di legge, il Perito giura con la  
seguente formula:

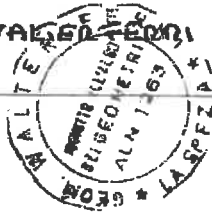
**"Giuro di bene e fedelmente aver adempito alle  
operazioni affidatemi al solo scopo di far  
conoscere quanto rispondente al vero".**

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Geom. **WALTER FERRI**



Il Funzionario Giudiziario

Il Funzionario Giudiziario  
*[Signature]*