

**TRIBUNALE DI LA SPEZIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Liquidazione giudiziale n° 32/2023 R.G.**

**MERIDIANA Immobiliare S.r.l.**

**Giudice Delegato dott. Gabriele Giovanni Gaggioli**

**Curatore: dott. Davide Correrini**

**IMMOBILE in SARZANA  
nel fabbricato di Via Emiliana n. 12**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**Tecnico incaricato: geom. Donatella  
Remedi**



*iscritta all'Albo della provincia di La Spezia al n. 1261  
iscritto all'Albo del Tribunale di LA SPEZIA  
C.F. RMD DTL 65B42 L219S - P. Iva 01027540119*

*con studio in La Spezia Via Roma n. 71  
telefono: 0187-21190  
cellulare: 348-9385305*

*email: Donatella.Remedi@gmail.com*

**Lotto unico in Comune di Sarzana (SP)  
nel fabbricato di Via Emiliana n. 12**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso commerciale attualmente priva di numero civico proprio, posta al piano terra del fabbricato di Via Emiliana n. 12 .

Si compone di un unico locale idealmente suddiviso in zona di vendita e magazzino per la presenza contestuale di una trave ribassata e di un blocco adibito a servizio igienico che ospita antibagno e w.c.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva lorda<sup>1</sup> di circa 67 mq. corrispondenti a circa 53 mq. calpestabili

Per le specifiche di consistenza si veda comunque quanto dettagliato al paragrafo 7.

Dati catastali:

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati di Sarzana:

foglio 41 mappale 120 sub. 38 ed è censita con cat. C/1 di cl. 4 di mq. 39 (superficie catastale 49 mq) e rendita di € 626,41.

E' intestata alla ditta:

Meridiana Immobiliare S.r.l. con sede in Santo Stefano di Magra c.f. 01143080115, proprietaria.

Confini:

l'unità immobiliare di cui trattasi confina sotto con il suolo, sopra con appartamenti del primo piano di cui ai sub. 27 e sub. 28; dai lati: con la Via Emiliana, con fabbricato e area di parcheggio di cui al mappale 594, con fondo commerciale sub. 37.

Pertinenze ed utilità comuni:

risulta comune per titolo a tutte le unità immobiliari del fabbricato, compresi i fondi terranei, quanto identificato dal sub. 16 – bene non censibile comune corrispondente a *ingresso atrio scale, scale, ascensore e locale tecnico*.

Note:

- l'intestazione catastale attuale rispecchia lo stato delle trascrizioni come più oltre dimostrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche della zona: semi centrale, mista residenziale e commerciale.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico, zona commerciale della Variante Aurelia.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Principali collegamenti pubblici: Via Emiliana, strada statale Aurelia, autobus di linea per ogni direzione, più oltre la stazione ferroviaria e l'autostrada.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti attività commerciali, uffici e studi privati, ogni tipo di struttura ed infrastruttura.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24 aprile l'unità immobiliare risultava libera da persone e cose, a disposizione della Procedura.

### **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:*

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

##### *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

Costituzione di fondo patrimoniale in data 10.11.2010 di cui al rogito del notaio Pasquale Scrufari rep. 188162 trascritto a Sarzana al R.P. 2926 in data 16.11.2010.

████████████████████, all'epoca proprietario, ha destinato le porzioni immobiliari che erano identificate con i subalterni da 2 a 9 del mappale 120 e costituivano l'intero il fabbricato di Via Emiliana n. 12 al fondo patrimoniale già costituito ai sensi dell'art. 167 C.C. con atto del notaio Scrufari del 21.11.2003, mantenendone comunque in capo la proprietà.

Veniva stabilito che i beni costituiti in fondo patrimoniale finalizzato a far fronte ai bisogni della famiglia avrebbero potuto essere oggetto di atti di disposizione straordinaria col solo consenso dello stesso e senza la preventiva autorizzazione dell'autorità giudiziaria. Si precisava che all'epoca nella famiglia erano comprese unicamente due figlie di minore età ██████████ oggi entrambe maggiorenni.

##### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

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

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati ██████████**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 1590 del Tribunale di La Spezia in data 13.05.2017 iscritta a Sarzana al R.P. 586 in data 03.12.2019 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 16.359,89  
Importo ipoteca € 32.719,78

Grava l'unità immobiliare oggetto della presente.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 46 del Tribunale di La Spezia in data 14.01.2022 iscritta a Sarzana al R.P. 49 in data 08.02.2023 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 7.611,73  
Importo ipoteca € 15.000,00

Grava l'unità immobiliare oggetto della presente ed altri beni nei Comuni [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 771 del Tribunale di La Spezia in data 21.12.2021 iscritta a Sarzana al R.P. 50 in data 00.02.2023 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 3.946,46  
Importo ipoteca € 7.892,00

Grava l'unità immobiliare oggetto della presente ed altri beni nei Comuni [REDACTED]

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di La Spezia cron. 611 del 23.12.2019 a favore di [REDACTED] trascritto al R.P. 272 in data 30.01.2020 contro Meridiana Immobiliare S.r.l.

Grava unicamente l'unità immobiliare oggetto della presente per il recupero della somma di € 17.903,13 (credito di lavoro) oltre interessi e spese successive.

- Verbale di pignoramento a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di La Spezia cron. 257 del 12.10.2022 a favore di [REDACTED] trascritto al R.P. 3432 in data 24.10.2022 contro Meridiana Immobiliare S.r.l.

Grava unicamente l'unità immobiliare oggetto della presente.

#### 4.2.3. Altri oneri:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

### 4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità catastale:

al momento del sopralluogo avvenuto in data 24.04.2024 si è verificato che la planimetria catastale, nell'insieme, corrisponde allo stato dei luoghi.

#### Cronologia delle mutazioni catastali

Il raffronto tra la cartografia catastale di impianto e la mappa attuale evidenzia che la zona stata oggetto nel tempo di significativa trasformazione.

Lo specifico edificio nel quale compresa l'unità immobiliare perizianda ha epoca di costruzione remota; nel foglio 20 della cartografia originaria e nel successivo 20/A redatto in aggiornamento era identificato dalla particella 127; le singole unità immobiliari di cui si componeva, contraddistinte con i sub. da 1 a 8 del mappale 127, erano state dichiarate al N.C.E.U. in data 22.07.1968 con causale *ricostruzione*.

Sono state censite alla partita 953 in capo alla ditta [REDAZIONE]; la variazione di identificativo particellare è avvenuta in data 14.02.72 quando il numero mappale 127 del foglio 20/A è stato sostituito dal mappale 120 del foglio 41 per *collegamento con la mappa vigente* di nuova redazione.

In capo alla medesima ditta le unità immobiliari contraddistinte con i sub da 1 a 8 del mappale 120/foglio 41 sono quindi pervenute allo schedario meccanografico istituito in data 30.06.1987 dove sono state poi volturate conformemente ai titoli trascritti rappresentati da donazioni con riserva di usufrutto a favore di [REDAZIONE] e [REDAZIONE], successione mortis causa di [REDAZIONE]. Il tutto come meglio dettagliato al capo 6 della presente.

In data 20.04.2004 il sub. 1 è stato soppresso con pratica 2629 per *divisione* originando il sub. 9.

A seguito di ristrutturazione con ampliamento che ha interessato l'intero edificio, in data 11.07.2011 è intervenuta la denuncia di variazione n. 11034 con la quale sono stati soppressi tutti i subalterni da 2 a 9 originando le unità immobiliari identificate dai subalterni numerati da 10 a 15 che sono state censite con categoria *in corso di definizione* e l'unità immobiliare sub. 16 *bene comune non censibile – ingresso atrio scale, scale ascensore e locale tecnico* – indicato comune a tutte le unità immobiliari.

L'elaborato grafico prodotto a corredo della pratica indica in particolare che il sub. 11 corrispondeva alla metà del piano terra dell'edificio posta al lato destro del portone di accesso all'atrio ed al vano scale; il sub. 10 corrispondeva all'ulteriore porzione del piano terra posta al lato sinistro, i sub. 12, 13, 14 e 15 ad unità immobiliari rispettivamente poste ai piani primo, secondo e terzo e quarto.

In data 19.12.2011 per causa di compravendita l'unità sub. 11 è stata volturata in capo alla società [REDACTED] unitamente ai sub. 12, 13 e 15; in data 11.08.2016, infine, per causa di ulteriore compravendita il sub. 11, ancora in corso di definizione, è stato volturato alla società Meridiana Immobiliare.

Quest'ultima, avendo proceduto ad opere edili di completamento della porzione immobiliare terranea in data 24.02.2017 ha presentato denuncia di variazione n. 1527 con la quale il sub. 11 è stato frazionato nelle unità immobiliari sub. 37 e 38 quest'ultima oggetto della presente, producendo la planimetria tutt'oggi in atti che si è riscontrata idonea a rappresentare lo stato dei luoghi.

#### 4.3.2. Conformità urbanistica:

La specifica unità immobiliare perizianda non può ritenersi perfettamente lecita sotto il profilo urbanistico ed è comunque priva del certificato di agibilità.

Si veda in proposito quanto illustrato al successivo paragrafo 7.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Situazione condominiale

I proprietari delle unità immobiliari del fabbricato sono costituiti in condominio denominato *Condominio La Vetraia Prestige* amministrato dallo studio [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Dal Fascicolo della gestione condominiale relativa all'esercizio 2003 si rileva quanto segue:

le spese di gestione nell'anno 2003, tutte di carattere ordinario, sono state pari a poco più di 22.500,00 Euro;

la quota di partecipazione alla spesa imputata a Meridiana Immobiliare è stata pari a 289,10 millesimi per spese generali e 414,16 millesimi per spese di riscaldamento;

oltre a tali quote non pagate esiste un disavanzo da parte di Meridiana Immobiliare pari ad € 6.086,70 relativi ad esercizi precedenti; ulteriori 7.000,00 Euro circa rappresentano sofferenze di altri Condomini per parte delle quali *sono state intraprese procedure per il recupero del credito e la tutela di diritto sullo stesso.*

L'Amministratore non ha riferito di altre criticità quali la necessità a breve di procedere a spese straordinarie né di vertenze in corso.

### Altre circostanze rilevanti

Nulla di ulteriore riveste particolare valenza oltre a quanto sopra e più oltre riportato. Sul complesso oggetto della presente non gravano infatti vincoli storici o alberghieri; lo stesso non è dotato di elementi di particolare valore artistico, storico o documentale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

- Meridiana Immobiliare S.r.l. c.f. 01143080115, proprietaria

dall'11.08.2016 ad oggi per atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Scrufari rep. 190646 trascritto a Sarzana il 18.08.2016 al R.P. 2136.

La Società Meridiana ha acquistato dalla società [REDACTED] l'immobile così descritto:

*Nel Comune di Sarzana Via Emiliana s.n.: porzione immobiliare ad uso locale commerciale in corso di definizione al piano terreno.*

*Confina ai lati con Via Emiliana, particella 594, spazio condominiale e sopra con [REDACTED] e sub. 28, salvo altri o aventi causa.*

L'unità immobiliare veniva identificata al Catasto Fabbricati foglio 41 mappale 120 sub. 11.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],

proprietario per titolo anteriore alla conservazione dei registri immobiliari e sino al 03.02.1952.

- [REDACTED] nato a [REDACTED] l'1 [REDACTED], proprietario

dal 03.02.1952 al 09.12.1991 per atto di acquisto del notaio Tito Torchiana rep. 11989 del 03.02 1952 trascritto a Sarzana al R.P. 1039-55 in data 19.02.1952. Con l'atto di cui trattasi:

[REDACTED] ha venduto al di lui figlio [REDACTED] *Tutto il comprensorio edilizio, chiamato comunemente "case operaie della ex Vetreria" posto in Sarzana, Via Emiliana, con le relative adiacenze, gravemente danneggiato dalla guerra a confini: Via Emiliana e dagli altri lati cortili di proprietà del venditore, sotto il suolo, sopra l'aria.*

*Trattavasi di un fabbricato che ha perduto oltre un terzo della sua consistenza per danni da guerra e che era stato identificato in atto nella sua originaria consistenza come risultante al Vecchio Catasto Part. 2384 – casa operaia F. 9 I° 10= 2°-10 – 3°-10 mappal 1587 ...*

- [REDACTED], usufruttuario per 1/2;  
[REDACTED], proprietario per 1/2  
[REDACTED], proprietario per 1/2,

dal 09.12.1991 al 09.12.1991 per donazione di cui al rogito del notaio Orlando Nalli rep. 22441 registrato a La Spezia il 30.12.1991 e trascritto a Sarzana al R.P. 2074-83 in data 07.01.1992.



dal 19.12.2011 all'11.08.2016 per compravendita a rogito del notaio Pier Giorgio Costa rep. 11672 trascritto a Sarzana al R.P. 112-113 in data 13.01.2012.

Prestando il proprio consenso alla vendita la signora [REDACTED], con il consenso altresì della signora [REDACTED] coniuge di [REDACTED], hanno venduto alla società [REDACTED]

*la piena ed intera proprietà dei seguenti immobili immobili, facenti parte del fabbricato in corso di ristrutturazione, sito in Sarzana – SP – Via Emiliana senza numerazione civica, e precisamente:*

*a) unità immobiliare al piano terra, attualmente al grezzo delle murature e delle finiture, priva di impianti, a confini: sopra il subalterno 12 della particella 120, sotto il suolo, ai lati particelle 597, 594 e 120 subalterno 16, tutte del foglio 41, e via Emiliana, salvo se altri catastalmente identificata foglio 41 mappale 120 sub. 11 in corso di definizione;*

*b) unità immobiliare al piano primo, attualmente al grezzo delle murature e delle finiture, priva di impianti ... catastalmente identificata foglio 41 mappale 120 sub. 12 in corso di definizione;*

*c) ) unità immobiliare al piano secondo, attualmente al grezzo delle murature e delle finiture, priva di impianti ... catastalmente identificata foglio 41 mappale 120 sub. 13 in corso di definizione;*

*d) lastrico solare al piano quarto... catastalmente identificata foglio 41 mappale 120 sub. 15 in corso di definizione;*

*... con la precisazione che rientra tra le parti comuni il subalterno 16, che rappresenta l'ingresso, atrio scale, scale, ascensore ed il locale tecnico, bene comune non censibile ai subalterno dal 10 (dieci) al 15 (quindici).*

## **7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:**

### **Pratiche edilizie:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente fu edificato in epoca di gran lunga anteriore all'01.09.1967 costituendo, negli ultimi decenni del 1800, parte del complesso industriale sede della fabbrica [REDACTED].

Gravemente danneggiato da eventi bellici, la sua ricostruzione è terminata solo verso la fine degli anni '60.

Risulta agli atti dell'archivio edilizio che in data 19.01.2011 il Comune di Sarzana abbia rilasciato a [REDACTED] il permesso di costruire n. 98/2009 per la ristrutturazione totale con recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Risulta inoltre presentata in variante in data 25.05.2012 dalla [REDACTED] la Denuncia di Inizio Attività prot. 16466 n. 138; nel relativo faldone è indicato che la pratica è stata sostituita da permesso di costruire che però non è stato reperito.

Risulta invece intestata alla [REDACTED] la pratica edilizia n. 60/2012 nella quale sono contenuti alcuni grafici planimetrici relativi alla DIA di cui sopra nei quali la composizione del fondo terraneo oggetto della presente corrisponde allo stato rilevabile in sopralluogo ed in particolare risulta che il fondo stesso si compone di locale di vendita nella zona fronte strada e di magazzino nella porzione retrostante.

L'unica sezione riportata negli elaborati grafici non fornisce invece notizie utili relativamente al fondo di cui trattasi in quanto è stata eseguita in corrispondenza della mezzera del vano scale: ciò implica che non risulta da alcun elaborato l'altezza utile di progetto in particolare quella dei locali sanitari.

#### Difformità riscontrate

Nonostante, come si è detto, non esistano elaborati grafici che indichino l'altezza interna utile dei locali sanitari, la stessa per le norme di igiene non può essere inferiore a 2,40 m come invece di fatto risulta essendo pari a 2,30 m.

#### Regolarizzazione urbanistica

La regolarizzazione urbanistica comporterà la demolizione e la ricostruzione della soletta di copertura esistente a delimitazione dell'altezza dei locali sanitari.

Occorrerà pertanto intraprendere una nuova pratica edilizia necessaria sia per il completamento dei lavori impiantistici e per la realizzazione del divisorio con il fondo limitrofo ma soprattutto necessaria per ricondurre la quota del solaio di copertura dei locali sanitari ad un minimo di 2,40 m. Ad opere ultimate dovrà essere presentata da tecnico abilitato Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutte le certificazioni di idoneità degli impianti.

## Consistenza del lotto pignorato

### Altezza utile interna

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare è stata misurata in m. 3,30 nella zona fronte strada, m. 3,2 nella zona sul retro; il locale servizi igienici ha altezza ridotta a 2,30 m circa.

### Superficie utile dell'unità immobiliare

La superficie utile più oltre indicata è stata computata al netto delle murature perimetrali e dei divisori interni.

### Superficie lorda

La superficie lorda di seguito indicata è comprensiva delle murature perimetrali e dei divisori interni. Trattasi di parametro finalizzato a determinare il valore di stima, conformemente alle attuali convenzioni del mercato immobiliare.

Poiché generalmente ogni unità immobiliare si compone di superfici a destinazione diversa (principali ed accessorie) con conseguente diverso valore unitario, a ciascuna superficie non adibita ad uso abitativo viene attribuito un coefficiente riduttivo, di omogeneizzazione, che ne rappresenti la percentuale di apprezzabilità rispetto all'ordinarietà delle superfici principali.

In fattispecie tale differenziazione è stata eseguita tra zona di vendita (C=1,00) e superfici accessorie del retro e del bagno (C=0,50 ) in conformità al classamento eseguito dal Catasto tuttavia l'intera superficie dell'unità immobiliare ha destinazione urbanistica ad uso commerciale.

Destinazione d'uso commerciale	Superficie utile calpestabile		Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda raggugliata		
Piano terra:							
zona vendita	mq	25,00	31,00	1,00	mq.	31,00	
magazzino		23,20	36	0,50		18,00	
servizi igienici	"	3,70					
	mq	51,90	mq.	67,00	1,00	mq.	49,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Descrizione puntuale del lotto

Nel 1888 venne installata a Sarzana una fabbrica di bottiglie di vetro dalla ██████████ di Torino. La produzione era davvero significativa, tanto che per soddisfare le esigenze abitative delle maestranze venne costruito l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare perizianda.

Cessata l'attività e gravemente danneggiato da avvenimenti dell'ultima Guerra la ricostruzione dell'edificio è terminata a fine degli anni '60 del secolo scorso e successivamente il vecchio fabbricato in muratura tradizionale è stato oggetto di recente completa ristrutturazione con recupero ai fini abitativi del sottotetto.

Ubicato in zona semicentrale di Sarzana, di espansione intrapresa a fine anni '60 compresa tra il centro storico e la commerciale Variante Aurelia, l'edificio rimane lievemente defilato rispetto alle vie dove ordinariamente avviene il passaggio a scopo di acquisti non dimeno sono presenti ai piani terra degli edifici che fronteggiano la strada botteghe di parrucchieri per signora, centro estetico di recentissima apertura, nota pasticceria storica che qui si è recentemente trasferita, laboratorio sartoriale, due agenzie immobiliari ecc.

Sebbene la Via Emiliana sia interessata da traffico sostenuto con parcheggi scarsi, il fabbricato risulta prossimo al capolinea degli autobus che vi partono per ogni direzione, al complesso sportivo che ha sede nella struttura dell'ex mercato coperto ed ai quartieri di nuova e di recentissima edificazione ove sono presenti uffici e studi privati, istituti bancari e presidi sanitari. Non risulta distante la stazione ferroviaria.

Lo specifico edificio si compone oggi di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale per complessive sedici unità immobiliari e del piano terra composto da quattro unità immobiliari a destinazione commerciale.

Il fondo commerciale oggetto della presente si compone di un unico, ampio locale idealmente suddiviso in zona principale di vendita e retro bottega per la presenza di una trave ribassata e per la presenza della volumetria interna del bagno.

Vi si accede direttamente dalla sede della strada carrabile, priva di marciapiedi, tramite porta vetrata costituita da due ante a battente di cui una normalmente fissa. L'accesso è protetto da inferriata artistica a grata.

L'altezza utile interna è mediamente pari a circa 3,25 m e poiché la volumetria del bagno con relativo antibagno ha soffitto ribassato a circa 2,30 m è presente un piccolo soppalco non certo praticabile ma assai utile per riporvi una piccola quantità di mercanzie o oggetti vari.

I locali sanitari hanno pareti rivestite in mosaico ceramico mentre le pareti del locale commerciale sono rifinite con intonaco civile tinte in bianco; la pavimentazione è costituita da piastrelle ceramiche in tinta chiara con zoccolino battiscopa coordinato.

Il tutto, nell'insieme, versa in discreto stato conservativo anche se è presente, come in tutti i fondi terranei nella zona, umidità di risalita seppure in forma limitata; risultano predisposti gli impianti elettrico e di climatizzazione con condotti sotto traccia.

Allo stato attuale il locale risulta in comunicazione con il limitrofo fondo commerciale distinto dal sub. 37, non oggetto della presente vendita pertanto il varco nella muratura divisoria comune dovrà essere tamponato a cura e spese dell'Aggiudicatario eventualmente sollecitando la collaborazione del proprietario del fondo confinante e beneficiandone qualora si dichiarasse disponibile.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

Non è inoltre disponibile l'attestato di prestazione energetica. L'onere degli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06, e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione sono a carico dell'Aggiudicatario medesimo.

## **8.2. Possibilità divisionale**

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non possa ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

## **8.3. Criterio di Stima**

Al fine di esprimere giudizio estimativo circa il valore del lotto sopra descritto si è ritenuto fare riferimento al mercato immobiliare di beni analoghi, ricercando tramite specifica indagine su quale somma potrebbe attestarsi oggi il prezzo di una compravendita in condizioni ordinarie.

L'ordinarietà si configura quale possibilità di disporre all'atto dell'acquisto di un immobile libero da persone e cose e privo di trascrizioni pregiudizievoli: tali circostanze si verificheranno effettivamente in quanto la Procedura consegnerà l'immobile libero ed il Giudice disporrà la cancellazione di formalità quali ipoteche e pignoramenti.

Si sono quindi analizzate tutte quelle qualità dell'immobile che normalmente in qualsiasi vendita tra privati possono incidere sulla formazione della domanda di un immobile commerciale ed in definitiva quindi sul prezzo della relativa compravendita ovvero l'ubicazione, la prescienza, l'ampiezza, lo stato conservativo ecc., caratteristiche tutte in precedenza descritte.

Si sono quindi consultate sia le banche dati ufficiali, in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato a cura dell'Agenzia delle Entrate, e si sono ricercati nelle trascrizioni i più recenti atti di compravendita di immobili simili. Ciò al fine di poter eseguire stima comparativa tra le caratteristiche del bene periziando e quelle di beni simili.

Si è quindi potuti reperire:

- l'atto di compravendita del notaio Arnaldo di Fazio di Massa rep. 25353 del 19.02.2024 trascritto a Sarzana al R.P. 588 in data 22.02.2024 che tratta la vendita dell'immobile limitrofo al fondo commerciale oggetto della presente riferita ad epoca attuale.

L'unità immobiliare compravenduto foglio 41 mappale 120 sub. 37 presenta superficie catastale di 46 mq ; nell'atto si dichiara che le dichiarazioni di conformità degli impianti sono stati consegnati all'acquirente; che l'immobile nel suo stato all'epoca era irregolare e che la pratica di sanatoria presentata dal venditore avrebbe forse potuto essere rigettata. Tale ultima situazione avrebbe quindi comportato il rischi di ripristini.

Il prezzo di vendita è stato dichiarato in € 50.000,00 pari ad €  $(50.000,00/46,00) = € 1.087,00$ /mq di superficie commerciale.

Non è dato conoscere le condizioni in cui versava il fondo di cui trattasi al momento della compravendita tuttavia nel sopralluogo effettuato in data 24 aprile 2024 si è potuto intravedere che vi erano in corso opere edili relative sia a murature interne sia a rifiniture;

- le valutazioni OMI che indicano per la specifica zona valori compresi tra 850 e 1200, 00 €/mq di superficie commerciale per magazzini e tra 1800 e 2700 €/mq per negozi; il tutto considerato in normale stato manutentivo e posto nella medesima zona B2 in cui ricade l'oggetto della presente, zona comprendente una vasta area con caratteristiche eterogenee che spazia dalla via Turi alla Via della Fortezza, dalla Via Cisa alla Via dei Molini.

- annunci immobiliari pubblicizzate da agenzie locali che però non risultano significativi ai fini della presente in quanto aventi ad oggetto beni della stessa tipologia ma con caratteristiche sostanzialmente differenti e quindi non comparabili

Tutto quanto in precedenza descritto e tutto quanto sopra ponderato, considerato quindi che il fondo commerciale di cui trattasi dovrà essere venduto nel contesto di una procedura giudiziaria, con tutti i fattori alla stessa connessi, qualora il ben fosse perfettamente lecito sotto il profilo urbanistico si reputerebbe di poter esprimere il valore unitario del lotto pignorato nella somma di € 1.300,00 per mq. di superficie ragguagliata lorda. Pertanto il probabile valore di mercato dello stesso potrebbe attestarsi complessivamente sulla somma di €  $(1.300 \times 49 \text{ mq.}) = \text{arr.to } € 63.700,00$  .

Dalla somma come sopra stimata occorre però detrarre i costi che rimarranno in onere all'Aggiudicatario per le opere di rimessione dei luoghi secondo lo stato di progetto, per il ripristino della conformità urbanistica e catastale, per ottenere infine il documento abilitativo all'agibilità, che possono essere stimati in un ordine di grandezza pari a circa € 6.000,00.

Il prezzo base di riferimento sul quale il Giudice potrà determinare il prezzo base d'asta operando le detrazioni che reputerà opportune per stimolare l'interesse all'acquisto si reputa pertanto possa essere pari ad €  $[63.700,00 - 6.000,00] = \text{arr.to } € 58.000,00$

#### **8.4 Fonti di informazione**

Catasto di Terreni e Catasto Fabbricati di Sarzana, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana, Ufficio Tecnico del Comune di Sarzana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali.



Quanto sopra esprime la scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, in La Spezia li 2 giugno 2024 ed allega per la pubblicazione:

- 1 - estratto della mappa catastale;
- 2 - planimetria catastale attuale;
- 3 - elaborato planimetrico;
- 4 - riprese fotografiche,

nonché deposita ad uso della Procedura:

- 5 - visura catastale storica;
- 6 - estratto partitari catastali;
- 7 - ispezioni di Conservatoria;
- 8 - fascicolo condominio.

il Tecnico  
geom. Donatella Remedi

