



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

CUSTODE:

SO.VE. SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CATERINA GUASTINI

CF:GSTCRN67E48I449K

con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio 1

telefono: 01871999279

email: caterinaguastini@libero.it

PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a LA SPEZIA Via Crispi 117-123 (Catasto civ.121) , della superficie commerciale di **219,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fondo commerciale sito al piano terra di un fabbricato condominiale con soppalco interno e portico antistante di pertinenza che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 219,00 mq.** L'accesso ai fondi avviene attraverso le porte prospicienti il porticato di pertinenza che affaccia su via Crispi.

E' composto al piano terra da quattro ampi vani, un archivio, e tre servizi (SEL 148,00 mq), con altezza variabile tra 2.40-4,70 ml; al piano soppalco da tre locali, un archivio e un w.c. (SEL 96,50 mq) con altezza di 2.15-2.20 ml oltre al porticato di superficie 65,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,15-4,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 185 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 190 mq, rendita 2.766,99 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi 121, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da subalterno generato in forza di denuncia di variazione del 29.02.2016 per mutamento di destinazione d'uso da magazzino a negozio, con soppressione del precedente sub 2
Coerenze: Via Crispi, mappale 185, vano scala condominiale, aria su corte.
Superficie catastale totale 200 mq

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	219,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 248.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.000,00
Data della valutazione:	05/05/2023

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 **legale** attiva, stipulata il 17/09/2019 a firma di La Spezia Risorse spa ai nn. Numero di repertorio 50182 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 9797 - R.P. 1354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE come da risoluzione Agenzia delle Entrate n. 149/E del 12.12.2017.

Importo ipoteca: 72.041,62 euro.

Importo capitale: 36.020,81euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/10/2021 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Numero di repertorio 3308/2021 di repertorio, iscritta il 22/11/2021 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 9708 - R.P. 1224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 47.880,92 euro.

Importo capitale: 34.349,91 euro.

La presente iscrizione ipotecaria a favore della signora Manuela Mingotti (MNGMNL62B60E463J) è iscritta per euro 47.880,92 pari ad 1/3 del capitale di euro 34.349,91 oltre interessi e rivalutazioni successive.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/10/2021 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Numero di repertorio 3307/2021 di repertorio, iscritta il 22/11/2021 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 9709 - R.P. 1225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 24.365,12 euro.

Importo capitale: 17.628,67 euro.

La presente iscrizione ipotecaria a favore del signor Ianniello Tommasoi (NNLTMS61C14E542T) è iscritta per euro 24.365,12 pari ad 1/3 del capitale di euro 17628,67 oltre interessi e spese per euro 941,94 e rivalutazioni succ.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/12/2022 a firma di La Spezia Risorse spa ai nn. Numero di repertorio 8/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 11325 - R.P. 1598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INGIUNZIONE FISCALE - RISOL. AG. ENTRATE N. 149/E DEL 12/12/2017.

Importo ipoteca: 54.240,00 euro.

Importo capitale: 27.120,00 euro.

Contribuente fortune srl cf / p. iva 00291870111, indirizzo via alessandro volta 7719124 la spezia sp ultimo atto notificato e riferimenti anno data notifica tot. parziale intimazione 357 2022 13/10/2022 e 26.6 14,00 accertamento 71 imu violazioni 2020 07/12/2021 e 8.091,68 accertamento 7209 tari violazioni 2021 04/08/2021 e 4.822,88 accertamento 72 51 tari violazioni 2020 05/11/2020 e 4.884,12 accertamento 446 imu violazioni 2019 03/11/2020 e 8.094,98 importo inevaso e 26.614,00 interessi e 26,27 spese esecutive e 464,82diritti di notifica e 15,00 oneri di riscossione del presente atto - totale dovuto e 27.120,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2022 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Numero di repertorio 264 di repertorio, trascritta il 28/10/2022 a La Spezia (SP) ai nn. R.G. 9212 - R.P. 7154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Il pignoramento immobiliare viene trascritto per la somma di e 15.703, 30 quale sorte capitale, oltre interessi legali, rivalutazione monetaria e spese successive occorrente. formalita' eseguita con rito lavoro esente ex legge n. 533 art. 10 dell'11 agosto 1973

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:	€ 725,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 9.695,29
Millesimi condominiali:	120,530

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore del Condominio, studio Cocchi, comunica che è in corso una procedura di transazione, in seguito a danni, per cause di natura condominiale, all'appartamento di un condomino.

Oltre all'importo sopra riportato, competono alla Fortune i seguenti importi:

acconto su preventivo Uniedile di €97,75

Faiac - nuovo portone ingresso €104,50

Spese legali da definire.

Il preventivo gestione ordinaria 2022/23 e di €97,31. Il fondo non ha millesimi nelle tabelle scale e ascensore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di Notaio Chiarandini in La Spezia ai nn. Rep. 2941/1166 di repertorio, trascritto il 09/01/1985 a La Spezia (SP) ai nn. R.P. 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condomo edilizio - art.39 L. 724/94 N. 731/1995, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di superfici sopalcate ad uso ufficio nonché modifiche interne ed esterne,

presentata il 01/03/1995 con il n. Prot. 731 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La concessione non risulta rilasciata. Il condono riguarda la realizzazione di soppalchi e modifiche distributive interne ed esterne (aperture). E' stata inoltrata un'istanza di definizione nel 2015, ma non sono poi state trasmesse tutte le integrazioni richieste dall'Ente comunale. In atti si riscontra il parere favorevole della Commissione locale del Paesaggio in data 26.05.2016, successivamente trasmesso alla Soprintendenza competente in data 08.06.2016 prot. 58647.

Permesso a edificare **N. 122/1956** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato sito in via Crispi n.125, presentata il 09/12/1955, rilasciata il 20/02/1956 con il n. 122/6417 di protocollo, agibilità del 17/11/1961 con il n. 86 prot. 4729 di protocollo.

Lavori iniziati in data 04.04.1959, ultimati il 26.08.1961.

Permesso a edificare **N. 177/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato sito in via Crispi n.125, rilasciata il 18/05/1957, agibilità del 17/11/1961 con il n. 86 prot. 4729 di protocollo.

Lavori iniziati in data 04.04.1959, ultimati il 26.08.1961.

Concessione edilizia **N. 104/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti ai fondi terranei siti in via Crispi nn. 117-123bis, presentata il 03/08/1983, rilasciata il 04/06/1984 con il n. 104 di protocollo

Concessione edilizia **N. 143/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne relative alla distribuzione ambientale da eseguirsi nei fondi siti in via Crispi 117-123b, presentata il 06/11/1984 con il n. Prot. 27027 di protocollo, rilasciata il 06/08/1985 con il n. N. 143 - prot. 4426 di protocollo.

Con la pratica venivano realizzate varianti distributive interne e realizzato un soppalco di 28 mq.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC 2003 vigente, in forza di delibera C.C. n.19 del 19/11/2002, adeguato con C.C. n.19 del 05/05/2003, in vigore dal 25/06/2003, l'immobile ricade in zona 13/f. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei. Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale 1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi. 2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina. 3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di seguito descritto. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale: a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario - comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia r1 e r2; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7; b) tessuto ortogonale recente - comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la

ristrutturazione edilizia r1 e r3 r4; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11; c) tessuti pianificati recenti - comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno 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 r1 e r4; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9; - esclusivamente nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi pubblici purché non comportino un incremento della Sul dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%. Gli incrementi di Sul conseguiti non concorrono all'incremento del carico urbanistico. E' anche ammessa, in alternativa, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in struttura. Tutti gli interventi precedenti, se attuati da privati, sono soggetti ad una concessione edilizia convenzionata volta a garantire la realizzazione contestuale di servizi pubblici di quartiere nella misura di almeno il 20% della superficie utile lorda aggiuntiva. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di servizi pubblici di quartiere da parte del Comune anche con interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo art. 24, applicabili senza tenere conto delle Sul residenziali esistenti..

Vincoli: - D.Lgs 42/2004 art.136 - Perimetro urbano - Centro Liquefazione Zona stabile suscettibile di amplificazione di tipo 02 54% 284 mq. Perimetro urbano Perimetro Urbano - Centro 100% 525 mq. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Legs. 42/2004 art.136 93% 488 mq. Bacini Bacino idrografico - T. CAPPELLETTO Fascia di rispetto reticolo idrografico Fascia di rispetto massima del reticolo idrografico - verificare sul Regolamento Regionale n.1 del 2016 le fasce di inedificabilità a seconda della posizione geografica del reticolo Dissesto molto elevato salvaguardia Suscettività al dissesto bassa - Dissesto basso Pg1 Fasce inondabilità 2022 Aree inondabili con tempo di ritorno di 50 ann

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Frazionamento dell'immobile in due unità mediante la realizzazione di tramezza (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edili di ripristino dello stato autorizzato. Demolizione tramezzi, ripristino finiture.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo tra lo stato di fatto e i grafici annessi al condono edilizio e regolarizzazione locale tecnico presente sul soppalco e non assentibile con la pratica di condono. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia, oneri, sanzioni: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità distributive e nella rappresentazione delle altezze interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Variazione catastale tipo DOCFA compresi diritti e spese: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (condono 731/1995), per quanto l'iter della pratica risulti aver ottenuto pareri favorevoli. Dalla data di presentazione e dalla successiva richiesta di integrazioni sono intercorse varianti normative e apposizione di nuovi vincoli, tra cui quello di bacino. (normativa di riferimento: L. 724/94)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione pratica di condono edilizio n.731/1995

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

Costi di regolarizzazione:

- Integrazioni tecniche richieste dall'Ente, maggiori oblazioni, bolli, diritti, ecc.: €1.000,00
- Indennità per danno ambientale: €3.000,00
- Spese tecniche: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LA SPEZIA VIA CRISPI 117-123 (CATASTO CIV.121)

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LA SPEZIA Via Crispi 117-123 (Catasto civ.121) , della superficie commerciale di **219,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fondo commerciale sito al piano terra di un fabbricato condominiale con soppalco interno e portico antistante di pertinenza che sviluppa una **superficie commerciale complessiva di 219,00 mq**. L'accesso ai fondi avviene attraverso le porte prospicienti il porticato di pertinenza che affaccia su via Crispi.

E' composto al piano terra da quattro ampi vani, un archivio, e tre servizi (SEL 148,00 mq), con altezza variabile tra 2.40-4,70 ml; al piano soppalco da tre locali, un archivio e un w.c. (SEL 96,50 mq) con altezza di 2.15-2.20 ml oltre al porticato di superficie 65,00 mq.

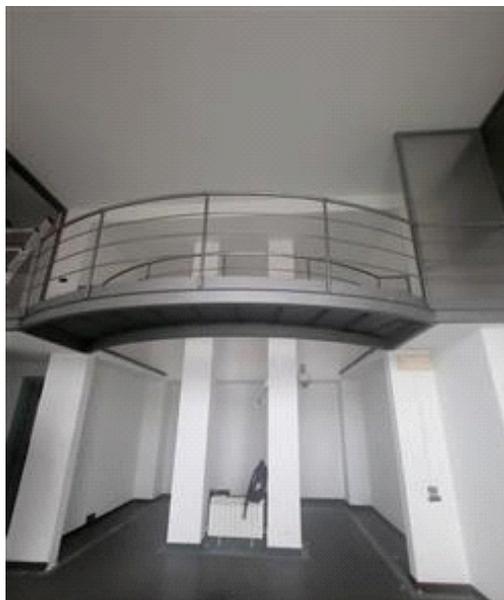
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,15-4,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 185 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 190 mq, rendita 2.766,99 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi 121, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da subalterno generato in forza di denuncia di variazione del 29.02.2016 per mutamento di destinazione d'uso da magazzino a negozio, con soppressione del precedente sub 2
Coerenze: Via Crispi, mappale 185, vano scala condominiale, aria su corte.



Superficie catastale totale 200 mq

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, Cinque Terre, Lerici). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiascherino, Tellaro, Lerici, Sarzana, Portovenere, Cinque Terre.



SERVIZI

centro commerciale

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,15 km	nella media	
autostrada distante 8,0 km	nella media	
porto distante 1,5 km	nella media	
tangenziale distante 2,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo oggetto della presente si trova al piano terra di un fabbricato condominiale edificato a partire dalla fine degli anni '50 del secolo scorso, con abitabilità rilasciata in data 17.11.1961. L'edificio sviluppa sette piani a destinazione prevalentemente abitativa, con fondi terranei a vocazione commerciale o a magazzino e rispecchia la tipologia costruttiva dell'epoca riferibile all'edilizia popolare. La struttura portante è in cemento armato, la copertura piana, le facciate sono intonacate al civile e movimentate da balconcini in aggetto, le aperture schermate da tapparelle avvolgibili, il piano terra arricchito da porticato. Lo stato manutentivo generale è sufficiente, pur necessitando di opere di manutenzione e riqualificazione generali.

I fondi commerciali si trovano al piano terra e comprendono l'ampio porticato antistante con superficie di circa 65,00 mq e altezza di 4,82 ml, scandito da pilastri rivestiti in marmo e pavimentato con pietrame da spacco su cui affacciano le sei ampie vetrate, alcune delle quali sono anche porte di accesso. Allo stato attuale sono divisi in due porzioni entrambe comprensive di negozio e uffici in parte soppalcati. La divisione in due unità, realizzata con la tamponatura di un varco preesistente non risulta autorizzata.

Partendo dall'ingresso lato est, al piano terra si trova un locale ufficio di superficie utile di 18,50 mq e altezza di 2,40 ml (soppalco soprastante) tramite disimpegno si arriva ai servizi composti da antibagno e due w.c. e al vano successivo adibito a negozio di s.u. di 32,00 mq e altezza di 2,40 (per la presenza della passerella sopraelevata). Tramite disimpegno si accede ad ulteriore vano ufficio di s.u. di 11,30 mq e ad un archivio di s.u. di 11,00 mq, altezza di 2,40 ml (soppalco soprastante). Sempre il disimpegno porta ad un ultimo locale, negozio, di superficie calpestabile di 27,30 mq e altezza di 2,40 ml (soppalco soprastante) con locale w.c.. Il soprastante soppalco è diviso in un primo ufficio (dove sbarca la scala) di s.u. 33,75 mq con archivio di s.u. 11,00 mq e un secondo ufficio di

s.u. 16,60 mq compreso il locale tecnico. Infine tramite una passerella metallica si accede all'ultimo locale del soppalco, ufficio di s.u. 29,30 mq. L'altezza del soppalco è di 2,12-2,20 ml.

Le finiture dei locali sono adeguate alla destinazione d'uso, seppur non omogenee. La maggior parte della pavimentazione del piano terra è costituita da piastrelle di gres grigio, ma alcuni vani hanno ancora le originarie piastrelle di graniglia, mentre sul soppalco prevale il legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco. Parte dei bagni ha rivestimento in mosaico, parte in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro.

Le condizioni manutentive non sono uniformi: una parte (quella lato est) è meglio conservata per probabili lavori di manutenzione effettuati, mentre l'altra è più degradata, con presenza di umidità di risalita in parete, scrostatura di intonaci e tinte. Il soppalco in fase di sanatoria è stato realizzato con struttura metallica intervallata da elementi laterizi. Porzioni del suo soffitto e talora anche delle pareti sono interessate da macchie e scrostature dovute ad infiltrazioni di acque (probabili perdite di condotte impiantistiche e infiltrazioni).

Il riscaldamento e l'acqua calda sono garantiti da impianto alimentato a metano con caldaia e termosifni presenti in quasi tutti i locali. Si rileva inoltre la presenza di apparecchi per la climatizzazione con pompa di calore posta sotto il porticato. L'impianto elettrico è in parte sotto traccia in parte in canalina esterna, il quadro appare alquanto datato.

La destinazione catastale attuale è C1 ovvero commerciale; nella planimetria catastale in atti depositata con prot. SP0016040 del 29/02/2016 derivante da "variazione della destinazione" con soppressione del sub 2 precedente e creazione dell'attuale sub 22, alcuni locali sono destinati ad ufficio. In detta planimetria sono presenti lievi difformità distributive e nelle altezze interne rispetto a quanto riscontrato sui luoghi.

In base a quanto riscontrato negli archivi urbanistici comunali, sono stati autorizzati locali commerciali in forza della concessione 104/1984 e della relativa variante concessione n. 143/1985, con il quale erano stati trasformati, ampliati e cambiati d'uso i precedenti magazzini.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico i locali non sono conformi.

L'ultima istanza presentata è quella relativa al condono n. 731/95 ancora in corso di definizione con titolo non ancora rilasciato. Con detta sanatoria la proprietà intendeva regolarizzare le porzioni dei soppalchi non autorizzati con la precedente pratica di concessione edilizia n.143/85 per una superficie di circa 66 mq, le varianti distributive interne ed esterne (aperture) e la parziale destinazione d'uso ad ufficio. Nel 2015 veniva fatta un'istanza dalla Fortune srl volta alla definizione della sanatoria e venivano quindi presentate alcune integrazioni tra quelle richieste dal Comune. La pratica era stata poi sottoposta al parere della Commissione locale del paesaggio che si esprimeva favorevolmente e quindi inviata alla Sovrintendenza competente che non si esprimeva (silenzio-assenso). Tuttavia le integrazioni non sono state completate e manca nel fascicolo in atti la quantificazione delle indennità risarcitore per il danno ambientale e la verifica delle oblazioni dovute in base alla normativa vigente. Inoltre, nel frattempo l'aggiornamento della cartografia effettuato dall'Autorità di Bacino nel 2022, ha perimetrato parte dell'edificio in zona fascia di inondabilità - salvaguardia, anche se limitatamente alla porzione che sembra coincidere con il porticato. Per quanto riferito dai tecnici comunali incaricati dell'istruttoria del condono l'iter della pratica, che ha già acquisito una serie di pareri favorevoli e per la quale sono stati versati oblazioni e oneri, dovrebbe avere esito positivo, seppur necessitante di ulteriori integrazioni e verifiche. Stesso parere di assentibilità è stato fornito dal consulente comunale in materia di piano di Bacino - fasce inondabilità 2022.

In sede di sopralluogo si sono comunque riscontrate ulteriori irregolarità distributive interne, la divisione dei fondi in due porzioni (non autorizzata) che dovrà essere rimossa e la realizzazione di un vano tecnico sul soppalco (non autorizzato) che dovrà essere regolarizzato. Inoltre le altezze dei locali e la posizione dei tramezzi non sempre corrispondono fedelmente ai grafici allegati alle istanze presentate.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano terra	148,00	x	100 %	=	148,00
Porticato	65,00	x	35 %	=	22,75
Soppalco	96,50	x	50 %	=	48,25
Totale:	309,50				219,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/04/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare locale

Descrizione: Fondo terraneo

Indirizzo: Viale Italia 300 La spezia

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.764,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 382.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/03/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare locale
Descrizione: Ufficio al 2° piano
Indirizzo: Via Crispi La spezia
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 1.937,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 263.500,00 pari a 1.646,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/03/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare locale
Descrizione: Fondo commerciale terraneo
Indirizzo: Zona ospedale - via Veneto
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.325,30 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 187.000,00 pari a 1.126,51 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Fondo commerciale
Indirizzo: Zona ospedale
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 1.631,21 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/09/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Fondo commerciale
Indirizzo: Zona Ospedale
Superfici principali e secondarie: 131
Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.335,88 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Fondo commerciale

Indirizzo: Zona ospedale

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.235,96 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 2.000,00

Borsino Immobiliare (30/04/2023)

Valore minimo: 1.023,00

Valore massimo: 1.942,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 219,00 x 1.200,00 = **262.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 262.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 262.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo di stima del valore di mercato poichè erano disponibili un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni nel medesimo segmento di mercato.

Il posizionamento del bene nei valori più bassi del segmento è dovuto alla posizione in cui si colloca defilata e non di passaggio, alle altezze interne ridotte per la presenza dei soppalchi, all'indisponibilità di aree utilizzabili come parcheggio e allo stato manutentivo sia del bene che del fabbricato nell'insieme che necessitano di lavori di manutenzione, nonchè alla presenza di difformità e opere abusive con istanza di sanatoria non ancora perfezionata.

La riduzione del 10% applicata è dovuta all'assenza di garanzia per ulteriori spese, insoluti, vizi e per l'aleatorietà derivante dall'esistenza di abusi in corso di regolarizzazione ma con iter non ancora perfezionato.

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, Follo, on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Tecnici di settore.

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	negozio	219,00	0,00	262.800,00	262.800,00
				262.800,00 €	262.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 248.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 24.880,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 224.000,00**

data 05/05/2023

il tecnico incaricato
CATERINA GUASTINI