



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 59/2024



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

SO.VE. S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Germana Fregni**

CF:FRGGMN59S61E463S

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

telefono: 01871505650

fax: 0187257860

email: germanafregni@gmail.com

PEC: g.fregni@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a ARCOLA via Aurelia sud 49, quartiere Ressora, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo del Condominio civico n. 49 di via Aurelia sud, interno n. 4 L'edificio è ubicato in località "Ressora", zona semicentrale, servita da viabilità di collegamento alle principali infrastrutture, in un contesto territoriale caratterizzato da "verde pubblico". Le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono destinate in prevalenza ad uso civile abitazione, al piano terreno sono presenti fondi terranei ad uso commerciale. E' presente l'ascensore a servizio delle unità immobiliari del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 933 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 82 mq, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia sud 49 interno 4, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: ai lati appartamento interno 3, aria su terreno condominiale e vano scale, sopra interno 8 e sotto fondi terranei

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/12/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 12/04/2022, con scadenza il 29/04/2025, registrato il 14/04/2022 a La Spezia ai nn. 002309 serie T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la



sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.200,00/anno

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 26/07/2009 a firma di Notaio Francesco Ceroni ai nn. 92858/27965 di repertorio, iscritta il 02/07/2009 a La Spezia ai nn. 923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 500.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca grava sull'immobile oggetto di procedura lotto 1 e altri beni non compresi e oggetto di restrizione

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/11/2013 a firma di Notaio Massimo Mariano ai nn. 54700/6687 di repertorio, iscritta il 26/11/2013 a La Spezia ai nn. 1025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00 €.

Importo capitale: 250.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca grava sui beni immobili oggetto di procedura lotto 1 e lotto 2 e altri beni non compresi e oggetto di restrizione.

L'ipoteca è stata ceduta da Valerie SPV S.r.l. (succeduta a Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A.) al creditore procedente con atto a firma Notaio Piergiorgio Costa del 27.12.2023 rep 21457/15323 annotazione del 10.01.2024 rp n.12

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/12/2019 a firma di Spezia Risorse S.p.A. ai nn. 50281 di repertorio, iscritta il 19/12/2019 a La Spezia ai nn. 1521, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 149/E DEL 12/12/2017.

Importo ipoteca: 43.326,00 €.

Importo capitale: 21.633,00 €.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca grava sui beni oggetto di procedura lotto 1 e lotto 2



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1203 di repertorio, trascritta il 07/06/2024 a La Spezia ai nn. 3819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.022,79
Millesimi condominiali:	31,26

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: centrale termica  
Ulteriori avvertenze:

Il canone di locazione è stato pignorato ed assegnato a favore di terzi dal Tribunale della Spezia in data 17.10.2018

## 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 19/12/1978 a firma di Notaio Roberto Ferrara ai nn. 183409 di repertorio, trascritto il 09/01/1979 a La Spezia ai nn. 86

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 6253/68, per lavori di costruzione complesso condominiale via Aurelia sud , agibilità del 22/09/1972 con il n. 6253 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N.1319 del 25.11.1992 e successive varianti , l'immobile ricade in zona B1 ART. 35 - ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE ESISTENTI - SATURA. Norme tecniche di attuazione ed indici: a) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): pari a quello risultante dalla superficie utili esistente alla data di adozione del P.R.G. E' permesso procedere al tamponamento di eventuali logge in base ad un



progetto unitario esteso alla facciata di tutto l'edificio ed al tamponamento del piano degli edifici su pilotis.-b) Altezza massima: Quella esistente alla data di adozione del P.R.G.-c) Parcheggi e/o autorimesse: In caso di nuova costruzione, con o senza demolizione, quelli previsti dall'art. 28

P.U.C. adottato, in forza di delibera DCC n. 21 del 09.05.2023, l'immobile ricade in zona RQ-TEE-RA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI ETEROGENEI A RISCHIO AMBIENTALE Loc. Ressora, centro di frazione, in adiacenza alla via Aurelia, è attraversato dall'omonimo canale. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'intero ambito ricade in zone PI3a e PI4a (piano di Bacino aree esondabili T= 30 a maggiore pericolosità relativa) Ammessa la demolizione totale degli edifici (residenziali, non residenziali, pertinenziali) essendo l'area considerata a rischio ambientale per inondazione con la loro possibile ricostruzione in altro ambito con incremento del 50% del volume oggetto di demolizione o eventuale formazione di credito edilizio. Gli ambiti di atterraggio sono rispettivamente: Per le destinazioni residenziali :RQ-TEE1, 2, RQ-TAA, Per le destinazioni non residenziali RQ TP; Le opere ammesse sul patrimonio edilizio esistente riguardano solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere di miglioramento sismico. Non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e l'applicazione della L.R. 24/2001 e s. m. per i sottotetti. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, fienili, calcinare, essiccatoi, pergoli in muratura, pozzi, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. La norma è applicabile per gli edifici residenziali con volumetria non superiore a 2500 mc; Per gli edifici non residenziali il limite volumetrico è fissato a 10.000 mc

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 16/2008, L.R. 15/2017 e s.m.f.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 16/2008, L.R. 15/2017 e s.m.f.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARCOLA VIA AURELIA SUD 49, QUARTIERE RESSORA



# APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARCOLA via Aurelia sud 49, quartiere Ressora, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo del Condominio civico n. 49 di via Aurelia sud, interno n. 4 L'edificio è ubicato in località "Ressora", zona semicentrale, servita da viabilità di collegamento alle principali infrastrutture, in un contesto territoriale caratterizzato da "verde pubblico" . Le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono destinate in prevalenza ad uso civile abitazione, al piano terreno sono presenti fondi terranei ad uso commerciale. E' presente l'ascensore a servizio delle unità immobiliari del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 933 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 82 mq, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia sud 49 interno 4, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: ai lati appartamento interno 3, aria su terreno condominiale e vano scale, sopra interno 8 e sotto fondi terranei

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
campo da tennis	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	buono	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	nella media	
ferrovia distante 6 km	nella media	
autobus distante 150 mt	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	



stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento si sviluppa su una superficie, da visura catastale, di mq. 82, compresi due balconi, con altezza interna mt. 2,80. L'unità immobiliare si compone di ingresso che si apre sul corridoio/disimpegno dal quale si accede alla cucina con balcone, servizio igienico, camera con balcone, soggiorno e ripostiglio . L'abitazione si trova in normale stato di manutenzione e conservazione. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica e tipo gres da interno, le pareti sono tinteggiate al civile, ad eccezione del servizio igienico e della cucina,dove sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, le finestre e portafinestre in legno e le strutture di protezione sono costituite da tapparelle avvolgibili in materiale plastico. L'impianto di riscaldamento è condominiale con ripartitori di calore. I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres da esterno.

## 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 ad uso abitativo	82,00	x	100 %	=	82,00
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>82,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: atto Notaio Gennaro Chianca rep 59927

Descrizione: appartamento al piano primo

Indirizzo: via Aurelia sud n. 49

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.420,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/01/2023

Fonte di informazione: atto Notaio Gennaro Chianca rep 60131



Descrizione: appartamento al piano quarto  
 Indirizzo: via Aurelia sud n. 27  
 Superfici principali e secondarie: 87  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 95.000,00 pari a 1.091,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 29/05/2023  
 Fonte di informazione: atto Notaio Lucio Consoli rep 21003  
 Descrizione: appartamento al piano primo  
 Indirizzo: via Aurelia sud n. 22  
 Superfici principali e secondarie: 64  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 73.000,00 pari a 1.140,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/06/2023  
 Fonte di informazione: atto Notaio Francesca Pezzani rep 3014  
 Descrizione: appartamento al piano primo  
 Indirizzo: via Aurelia sud n. 49  
 Superfici principali e secondarie: 54  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 65.000,00 pari a 1.203,70 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 21/11/2024  
 Fonte di informazione: OMI Agenzia delle entrate  
 Descrizione: civile abitazione stato di manutenzione normale  
 Indirizzo: Zona B3 Centrale Ressora  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 1.200,00 = **98.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.400,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.400,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, agenzie: Arcola, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati Agenzia delle Entrate

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,00	0,00	98.400,00	98.400,00
				<b>98.400,00 €</b>	<b>98.400,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.920,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.480,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 4.674,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 7.022,79
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.783,21
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno e capannoni ad uso locali di deposito a VEZZANO LIGURE via Arenella s.n.c., quartiere Piano di Vezzano, della superficie commerciale di **10.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area agricola con entrostati capannoni ad uso locali di deposito/magazzini che si sviluppa nel "Parco Agricolo della Piana" del Comune di Vezzano Ligure per una superficie totale di mq. 10.550, compreso il sedime dei manufatti. L'area si estende tra la linea ferroviaria Santo Stefano Magra/Sarzana, l'asse autostradale A12 Genova/Livorno, il Canale di Bellaso e il Canale Ribarberi Capannola, affluenti del Fiume Magra, lungo la sponda sinistra, e confina lungo il lato nord/est con il Canale dei Molini. L'accesso carrabile al compendio immobiliare è consentito dalla via Arenella tramite il piccolo ponte che attraversa il Canale dei Molini. L'area è delimitata da recinzione metallica palificata, che necessita di ripristino.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 480 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.688,00 Euro, indirizzo catastale: via Arenella s.n.c., piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2007 Pratica n. SP0106136 in atti dal 17/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4836.1/2007)  
Coerenze: ai lati mappali 836, 383,273, 600,599,272,835 del Foglio 18
- foglio 18 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1155, deduzione < A1 A1, reddito agrario 7,46 €, reddito dominicale 8,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/04/1977 in atti dal 26/06/1981 (n. 21179)  
Coerenze: ai lati mappali 480,599,381 e 835 del Foglio 18
- foglio 18 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1510, deduzione A1Coerenze: ai lati mappali 480,383,274,382,602,600 del Foglio 18
- foglio 18 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 310, deduzione Coerenze: ai lati mappali 1056,381,835,376 del Foglio 18
- foglio 18 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 680, deduzione A1Coerenze: ai lati mappali 272,601,1056,380 del Foglio 18
- foglio 18 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 750, deduzione A1Coerenze: ai lati mappali 273,274,1056,602
- foglio 18 particella 835 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 1182, reddito agrario 9,16 €, reddito dominicale 14,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/10/1992 (n. 759.3/1992)  
Coerenze: ai lati mappali 837, 836, 480,272,380,104,99 del foglio 18
- foglio 18 particella 836 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 2536, reddito agrario 20,30 €, reddito dominicale 34,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/10/1992 (n. 759.3/1992)



Coerenze: ai lati mappali 837,20,480,835 del Foglio 18  
deriva dal frazionamento del mappale 269, sul quale venne costituita servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei confinanti

Il terreno presenta una forma geometrica irregolare , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non rilevata , i seguenti sistemi irrigui: canale lunense , le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10.550,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/12/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il compendio immobiliare è stato soggetto a Sequestro Probatorio operato dalla Polizia Municipale del Comune di Vezzano Ligure in data 08.09.2017 e convalidato dalla Procura della Spezia il 09.09.2017, fascicolo R.G.N.R 2087/17/21-12. Il sequestro ebbe origine dall'utilizzo del compendio come discarica abusiva da parte di una Società utilizzatrice dell'area e dalla mancata rimozione dei rifiuti a seguito di specifica ordinanza emessa dal Comune di Vezzano Ligure il 17.06.2017. Al Sequestro Probatorio ha fatto seguito il procedimento n. 211/2018 che, con la sentenza n. 429/2019 in primo grado del Tribunale della Spezia e successiva n. 2119/2021 della Corte di Appello di Genova, condannava il titolare della Società utilizzatrice alla rimozione dei rifiuti. Il 15.11.2024 il Tribunale della Spezia ha emesso il provvedimento di dissequestro dell'area, che è stata consegnata alla procedura esecutiva. I materiali elencati e descritti nel decreto di convalida del Sequestro, attualmente presenti nella proprietà, sono rappresentati da automezzi (Renault Master, Kia Sportage, Ford Fiesta, Renault Megane, Ford Transit, Renault Twingo, Lancia Ypsilon) in pessime condizioni, incidentati e mancanti di porzioni meccaniche e/o di carrozzeria, macchine operatrici (escavatore, rimorchio, betoniera, motolivellatrice per asfalti,impastatrice, tre autocarri) in pessime condizioni, oltre a materiale vario classificato come rifiuto speciale (lastre di eternit, fusti di olio per motore, taniche e fusti di plastica, sacchi di silice amorfa) e non speciale (pneumatici, detriti, legname, polistirolo, silicati amorfi, quadro elettrico, ingombranti di vario genere). Per la bonifica dell'area, vale a dire sgombero da tutti i materiali, macchinari e automezzi, compresa la rottamazione dei veicoli e lo smaltimento dei rifiuti tramite conferimento nei siti autorizzati, su richiesta dell'Ufficio Ambiente del Comune di Vezzano Ligure, è stato prodotto un preventivo da Ditta specializzata (prodotto agli atti della procedura), per una somma di € 57.500,00 oltre I.V.A. che si ritiene congruo. Il preventivo non comprende la rimozione e smaltimento del capannone, soggetto a ordinanza di demolizione, identificato con la lettera D in planimetria catastale allegata alla presente al n. 5, nè la rimozione e smaltimento di 5 manufatti in lamiera e/o materiale plastico, comprese platee e strutture in cemento, soggetti a demolizione per assenza di titolo edilizio abitativo.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/11/2013 a firma di Notaio Massimo Mariano ai nn. 54700/6687 di repertorio, iscritta il 26/11/2013 a La Spezia ai nn. 1025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00 €.

Importo capitale: 250.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca grava sui beni immobili oggetto di procedura lotto 1 e lotto 2 e altri beni non compresi e oggetto di restrizione.

L'ipoteca è stata ceduta da Valerie SPV S.r.l. (succeduta a Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A.) al creditore procedente con atto a firma Notaio Piergiorgio Costa del 27.12.2023 rep 21457/15323 annotazione del 10.01.2024 rp n.12

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/12/2019 a firma di Spezia Risorse S.p.A. ai nn. 50281 di repertorio, iscritta il 19/12/2019 a La Spezia ai nn. 1521, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 149/E DEL 12/12/2017.

Importo ipoteca: 43.326,00 €.

Importo capitale: 21.633,00 €.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca grava sui beni oggetto di procedura lotto 1 e lotto 2

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1203 di repertorio, trascritta il 07/06/2024 a La Spezia ai nn. 3819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
L'area è soggetta a vincolo paesaggistico, sismico, aree protette (Parco di Montemarcello Magra e Vara) e geologico	

## **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 23/08/1976 a firma di Notaio Rosario Patanè ai nn. 302/451 di repertorio, trascritto il 07/09/1976 a La Spezia ai nn. 3519.

Il titolo è riferito solamente a opificio censito con il mappale 480 del Foglio 18.

Il terreno sul quale sono stati edificati i manufatti ad uso locali di deposito/officina è pervenuto ai danti causa in forza di atto di donazione a rogito Notaio L. Pucci del 08.05.1966 registrato a Sarzana il 23.05.1966 al n. 591. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/09/1984 a firma di Notaio Orlando Nalli ai nn. 10007/3779 di repertorio, trascritto il 08/09/1984 a La Spezia ai nn. 4518.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti con i mappali 272 e 381 del Foglio 18.

I terreni vennero acquisiti dai danti causa in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio L. Pucci del 29.04.1977 rep 22055 fascicolo 5118. Il mappale 381 risulta intestato all'Agenzia del Territorio all'esecutato come possessore contestato e a Società, attualmente estinta in seguito a procedura fallimentare, come oneri contestatario.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/03/1982 a firma di Notaio Roberto Ferrara ai nn. 202645 di repertorio, trascritto il 12/03/1982 a La Spezia ai nn. 1087.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti con i mappali 273 e 382 del Foglio 18.

Il mappale 382 era intestato ai danti causa quali intestatari contestati e a Società, attualmente estinta in seguito a procedura fallimentare, come oneri contestatari, nell'atto di acquisto viene specificato che l'immobile pervenne ai danti causa in forza di successione e che la contestazione nacque all'impianto del N.C.T. nei confronti della De Cuius, ma la stessa e gli eredi hanno sempre pacificamente e manifestamente posseduto e goduto dell'immobile, senza alcuna contestazione, pertanto con l'atto a rogito Notaio Ferrara del 1982 il terreno venne volturato all'esecutato per la piena ed intera proprietà. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della provenienza

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/05/1984 a firma di Notaio Orlando Nalli ai nn. 9589/3588 di repertorio, trascritto il 14/05/1984 a La Spezia ai nn. 2323.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti con i mappali 380 e 835 (già 268).

Il mappale 380 risulta intestato all'Agenzia del Territorio all'esecutato come possessore contestato e a Società, attualmente estinta in seguito a procedura fallimentare, come oneri contestatario.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/10/1985 a firma di Notaio Orlando Nalli ai nn. 11590/4341 di repertorio, trascritto il 05/11/1985 a La Spezia ai nn. 3953.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito con il mappale 836 (già 269) del Foglio 18.



Il terreno pervenne alla dante causa per atto di donazione a rogito Notaio P. Pucci del 08.05.1966. Nell'atto di compravendita del 1985 viene evidenziata la presenza di una servitù di passo pedonale a carraio a favore dei proprietari limitrofi, sulla strada che insiste sul terreno, lungo il lato a confine con la Gora dei Mulini per una larghezza di mt. 3,00. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della provenienza.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'istanza di condono edilizio per la concessione in sanatoria relativa alla costruzione abusiva di 9 capannoni venne presentata il 29.09.1986 prot. 8390, il 29.11.1990 venne emessa l'ordinanza di sospensione dei lavori n. 59/90 relativa ad un intervento non autorizzato sul capannone n. 9 della sanatoria, lettera D nella planimetria catastale allegata al n 5, per la sostituzione di pilastri in legno con pilastri in c.a., alla quale seguì l'ordinanza di rimessa in pristino n. 10 del 25.02.1991, il 30.05.1991 prot. 5071, venne depositata istanza di condono per il capannone n. 9, motivata dalla necessità di adeguamento statico del corpo di fabbrica alla normativa sismica. Il 18.04.1998 venne depositato il progetto ad integrazione dell'istanza di condono originaria, relativo ai manufatti identificati ai numeri 1 e 8 dell'elaborato originale, rispettivamente lettera C e A nella planimetria catastale allegata al n 5. In data 11.04.2013 venne rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 8390COND85 con l'esclusione del "fabbricato 9" in quanto interessato da procedura sanzionatoria demolitoria. Il 21.09.2017 venne emessa l'ordinanza di demolizione n. 94/17 (P.E. 9/17)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria condono ex l- 47/85 N. **8390/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di nove manufatti tipo capannone ad uso magazzino e ricovero mezzi, presentata il 29/09/1986 con il n. 8390 di protocollo, rilasciata il 11/04/2013 con il n. 8390 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a otto manufatti, realizzati sui mappali 480 e 272 ad esclusione del capannone identificato con il numero 9 (identificato con la lettera D in planimetria catastale allegato 5) dei quali attualmente in essere i due manufatti identificati con le lettere A e B in planimetria catastale, oltre al ricovero per la pompa dell'acqua, presente nella mappa catastale, ma non in planimetria (n. 6 nella concessione in sanatoria).

Il capannone identificato dal numero 9 venne escluso dalla concessione in quanto interessato da procedura sanzionatoria demolitoria

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera adottato con D.C.C. n° 16 del 28/06/2023 in vigore dal 25/07/2020 e successivo aggiornamento PUC adottato con D.C.C. n° 16 del 28/06/2023 in vigore dal 30/08/2023, l'immobile ricade in zona Am. E6.1 Parco agricolo-produttivo della piana . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 140 le funzioni ammesse sono: residenza e attività agricole rurali. Non è ammessa la edificazione di nuovi edifici residenziali, mentre è favorita la pluralità degli interventi possibili per il riutilizzo ottimale dei manufatti esistenti destinati alla produzione agricola nonché la realizzazione, anche ex novo, di annessi agricoli e di manufatti agricoli - produttivi nei termini di cui ai commi e agli articoli successivi. . Il titolo è riferito solamente al mappali 381,382, 272,273, 836/p, 480/p del foglio 18. L'area è soggetta ai vincoli : autorità di bacino, paesaggistico (Dlgs. 42/2004), sismico, idraulico, area colpita da alluvione 25.10.2011, parco di



Montemarcello Magra, area potenzialmente suscettibile a fenomeni di liquefazione, parziale fascia di rispetto del canale lunense.

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera adottato con D.C.C. n° 16 del 28/06/2023 in vigore dal 25/07/2020 e successivo aggiornamento PUC adottato con D.C.C. n° 16 del 28/06/2023 in vigore dal 30/08/2023, l'immobile ricade in zona Strade carrabili e pedonali - strade di progetto e/o da modificare. Il titolo è riferito solamente al mappale 380, 835/p del foglio 18. L'area è soggetta ai vincoli : autorità di bacino, paesaggistico (Dlgs. 42/2004), sismico, idraulico, area colpita da alluvione 25.10.2011, parco di Montemarcello Magra, area potenzialmente suscettibile a fenomeni di liquefazione, parziale fascia di rispetto del canale lunense.

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera adottato con D.C.C. n° 16 del 28/06/2023 in vigore dal 25/07/2020 e successivo aggiornamento PUC adottato con D.C.C. n° 16 del 28/06/2023 in vigore dal 30/08/2023, l'immobile ricade in zona Am.E.2.2 - Ambiti della rete dei canali della piana . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.126 - il PUC persegue l'obiettivo primario di mantenere integro il tracciato dei canali indicati nelle tavole di PUC e la loro riconoscibilità, prevedendo, una fascia di rispetto di circa 20 m per ciascun lato (misurati dalle linee sommitali esterne degli argini o delle sponde) destinate esclusivamente all'attività agricola, con divieto di edificazione ed installazione di qualsiasi tipo di manufatto, fermo restando che nelle aree interne ai perimetri urbani, la fascia di rispetto coincide con quella dei 10 m del vincolo idraulico. La sommità degli argini è destinabile alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e ambientali atti a favorire la continuità di fruizione delle aree del Parco del Magra da parte degli insediamenti in sponda sinistra del fiume. . Il titolo è riferito solamente al mappali 835/p, 836/p, 480/p del Foglio 18. 'area è soggetta ai vincoli : autorità di bacino, paesaggistico (Dlgs. 42/2004), sismico, idraulico, area colpita da alluvione 25.10.2011, parco di Montemarcello Magra, area potenzialmente suscettibile a fenomeni di liquefazione, parziale fascia di rispetto del canale lunense.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intestazione catastale dei mappali 380 e 381 del foglio 18 non indica la piena proprietà all'esecutato, ma riporta a nome dello stesso : oneri possessore contesato e a nome di Società estinta per procedura fallimentare, oneri contestatari

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: i 4 manufatti rappresentati in planimetria catastale identificati con le lettere E, F, H, G sono stati rimossi

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria e mappa catastale: €.700,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: i terreni censiti con i mappali 380 e 381 del foglio 18 sono intestati al catasto dei terreni all'esecutato con l'indicazione "oneri possessore contestato" e "oneri contestatario" a Società attualmente estinta in seguito a procedura fallimentare

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza di rettifica intestazione : €.500,00





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il capannone identificato in planimetria catastale con la lettera D (numero 9 nella pratica di condono edilizio) è soggetto a ordinanza di demolizione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento dell'intera struttura: €15.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: I 4 manufatti rappresentati in planimetria catastale identificati con le lettere E, F, G, H, legittimati dalla pratica di condono edilizio, rappresentati nella tavola allegata al condono dai numeri 2,3,4,5 (una tettoia in legname e tre prefabbricati in lamiera) sono stati rimossi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito pratica di demolizione : €1.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: i 5 manufatti (prefabbricati in lamiera e materiale plastico) con le relative platee sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento manufatti: €5.000,00

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VEZZANO LIGURE VIA ARENELLA S.N.C., QUARTIERE PIANO DI  
VEZZANO

**TERRENO E CAPANNONI AD USO LOCALI DI  
DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno e capannoni ad uso locali di deposito** a VEZZANO LIGURE via Arenella s.n.c., quartiere Piano di Vezzano, della superficie commerciale di **10.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area agricola con entrostati capannoni ad uso locali di deposito/magazzini che si sviluppa nel "Parco Agricolo della Piana" del Comune di Vezzano Ligure per una superficie totale di mq. 10.550, compreso il sedime dei manufatti. L'area si estende tra la linea ferroviaria Santo Stefano Magra/Sarzana, l'asse autostradale A12 Genova/Livorno, il Canale di Bellaso e il Canale Ribarberi Capannola, affluenti del Fiume Magra, lungo la sponda sinistra, e confina lungo il lato nord/est con il Canale dei Molini. L'accesso carrabile al compendio immobiliare è consentito dalla via Arenella tramite il piccolo ponte che attraversa il Canale dei Molini. L'area è delimitata da recinzione metallica palificata, che necessita di ripristino.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 480 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.688,00 Euro, indirizzo



catastale: via Arenella s.n.c., piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2007 Pratica n. SP0106136 in atti dal 17/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4836.1/2007)

Coerenze: ai lati mappali 836, 383,273, 600,599,272,835 del Foglio 18

- foglio 18 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1155, deduzione < A1 A1, reddito agrario 7,46 €, reddito dominicale 8,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/04/1977 in atti dal 26/06/1981 (n. 21179)

Coerenze: ai lati mappali 480,599,381 e 835 del Foglio 18

- foglio 18 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1510, deduzione A1Coerenze: ai lati mappali 480,383,274,382,602,600 del Foglio 18

- foglio 18 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 310, deduzione Coerenze: ai lati mappali 1056,381,835,376 del Foglio 18

- foglio 18 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 680, deduzione A1Coerenze: ai lati mappali 272,601,1056,380 del Foglio 18

- foglio 18 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 750, deduzione A1Coerenze: ai lati mappali 273,274,1056,602

- foglio 18 particella 835 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 1182, reddito agrario 9,16 €, reddito dominicale 14,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/10/1992 (n. 759.3/1992)

Coerenze: ai lati mappali 837, 836, 480,272,380,104,99 del foglio 18

- foglio 18 particella 836 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 2536, reddito agrario 20,30 €, reddito dominicale 34,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/10/1992 (n. 759.3/1992)

Coerenze: ai lati mappali 837,20,480,835 del Foglio 18

deriva dal frazionamento del mappale 269, sul quale venne costituita servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei confinanti

Il terreno presenta una forma geometrica irregolare , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non rilevata , i seguenti sistemi irrigui: canale lunense , le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km  
superstrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:





<b>Totale:</b>	<b>10.550,00</b>	<b>10.550,00</b>
----------------	------------------	------------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare La Spezia atto Flamigni rep 6121

Descrizione: terreno compreso nell'area di studio mappali 599, 600, 601 e 602 del foglio 18

Indirizzo: località Pratolino

Superfici principali e secondarie: 1860

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 16,13 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare La Spezia atto Chianca rep 62561

Descrizione: terreno confinante con l'area di studio mappali 149 e 270 del foglio 18

Indirizzo: Piano di Vezzano II

Superfici principali e secondarie: 2280

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 3,51 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/07/2024

Fonte di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare La Spezia atto Chianca rep 62834

Descrizione: terreno a circa mt. 300 dall'area di interesse mappale 312 del foglio 18

Indirizzo: via Fossa Maestra

Superfici principali e secondarie: 1550

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.800,00 pari a 3,10 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli atti di compravendita relativi a terreni limitrofi all'area oggetto di stima, stipulati nell'anno in corso, emerge un'evidente differenza tra i valori dichiarati. Considerato il grado di appetibilità del compendio determinato dall'estensione e dalla giacitura e, contestualmente i vincoli sovraordinati esistenti, l'accesso non agevole e la destinazione agricola, visto lo stato di degrado dei



manufatti entrostanti, si ritiene stimare il valore l'area a corpo pari ad € 110.000,00 (mq. 10.380) ipotizzando il compendio libero dai manufatti non legittimati e a bonifica effettuata, e il valore delle superfici dei manufatti legittimati da titolo edilizio abilitativo (circa mq. 170) pari ad € 40.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
bonifica dell'area ordinanza del Comune di Vezzano Ligure del 17.06.217	-70.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del terreno e degli entrostanti manufatti, quali accessibilità, ubicazione, giacitura ed esposizione, che della potenzialità di sfruttamento, destinazione d'uso, vincoli sovraordinati, vicinanza alle infrastrutture. Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso, considerando l'avanzato stato di degrado degli entrostanti manufatti seppur legittimati

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 Vezzano Ligure, agenzie: Vezzano Ligure, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno e capannoni ad uso locali di deposito	10.550,00	0,00	79.850,00	79.850,00
				<b>79.850,00 €</b>	<b>79.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.150,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 8.572,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 577,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.000,00**

data 08/12/2024

il tecnico incaricato  
Germana Fregni

