



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.G.G.Gaggioli

CUSTODE:

SO.V.E.S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Pieroni

CF:PRNLSN58L46E463Q

con studio in LA SPEZIA (SP) Scalinata S.Giorgio, 3

telefono: +390187770347

fax: +390187770347

email: arch.pieroni@alice.it

PEC: alessandra.pieroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

capannone artigianale/industriale a FOLLO , Via Trieste 4, frazione Ceparana, della superficie commerciale di **471,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A. **capannone artigianale/industriale** posto in Comune di Follo, Via Trieste n.4 , località Ceparana, disposto su due livelli, piano seminterrato (o primo sottostrada) e piano terreno, della superficie commerciale di mq 471,90, quota di 1/1 di piena proprietà della . Al piano seminterrato l'immobile confina a sud-est con area esterna pertinenziale su cui affaccia l' accesso carrabile dell'ampio locale seminterrato con destinazione " magazzino" . Il magazzino è servito da vano montacarichi e relativo disimpegno . Affianco al montacarichi si trova la scala interna di collegamento al piano terreno . Una intercapedine perimetra e distanza sul lato sud-ovest il capannone oggetto di valutazione dal capannone adiacente . Tale spazio è stato utilizzato per il posizionamento di condotte per servizi tecnologici, presumibilmente anche a servizio di immobili di terzi estranei alla procedura. Nel corso del sopralluogo all'interno dell'intercapedine si è rilevata una perdita di liquame fognario . Una piccola corte esterna (circa mq 14) sul lato nord-ovest completa la distribuzione planimetrica del piano seminterrato

Sullo stesso lato nord-ovest è collocata anche una rampa di scale, in parte priva di pedane orizzontali e parapetti laterali, impostata dalla corte subalterno 62 particella 499 , che consente l'accesso alla terrazza posta nella porzione a nord-ovest del piano terreno e ai piani superiori del capannone adiacente lato sud-ovest del cespite in esame, censita come bene comune a vari subalterni **ma non al subalterno 4 oggetto di valutazione** . Ulteriore rampa di scale parte da sub 62 e serve il piano seminterrato ed i piani superiori dell'adiacente capannone. La corte identificate come subalterno 62 è descritta nell'atto di provenienza a favore della società eseguita come bene condominiale (ex art.1117 c.c.) e definita come spazio aderente al fabbricato. Non si trovano nell'atto riferimenti alle servitù a favore dell'immobile oggetto di valutazione sul tema delle scale e degli accessi ai piani.

Al piano terreno il capannone è costituito da ampio vano, dove sono stati ricavati tre piccoli locali di cui due adibiti ad uffici ed il terzo a servizi igienici . Il vano montacarichi e la scala , congiungono il piano terreno al piano seminterrato. All'esterno del fabbricato due terrazze protette da tettoie, nonché corte esterna di pertinenza posta nel lato sud-est. completano la proprietà . L'accesso al piano terreno lato Via Trieste avviene da scaletta in metallo posta a sud-est.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre, poichè l'inutilizzo non ha favorito la normale conservazione .

Il piano seminterrato (primo sottostrada) della costruzione ha una superficie lorda di circa mq. 286,00 (netta circa mq. 258,00) con altezza interna di circa m. 3,10. La corte esterna, posta nel lato a nord-ovest ha una superficie, ricavata dalla planimetria catastale in atti, di mq. 14,00.

Il piano terreno del capannone ha una superficie lorda di circa mq. 262,00 (netta circa mq. 233,00) con altezza interna minima di circa m. 4,30 e massima di circa m. 5,20. Le terrazze hanno una superficie rispettivamente di circa mq. 25,00 quella prospiciente su Via Trieste e di circa m. 38,00 quella situata sul lato opposto (nord-

ovest). La corte esterna prospettante su Via Trieste ha una superficie, ricavata dalla planimetria catastale in atti, di mq. 83,00.

L'immobile è ubicato nella zona produttiva-artigianale-industriale a confine con il territorio comunale di Bolano, in località Ceparana, in zona pianeggiante, servita da idonea viabilità che la collega al raccordo autostradale. Per i servizi è possibile riferirsi al limitrofo centro abitato di Ceparana

Identificazione catastale : foglio 14 particella 499 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita € 4.806,00 Indirizzo catastale: Via Trieste, piano: S1-T, intestato a La Spezia, derivante da Variazione classamento 26-03-2008 n.4910.1/2008 , protocollo n. SP0118075 in atti dal 26-03-2008
Coerenze: i confini sono stati desunti dall' elaborato planimetrico e dalla planimetria presenti nella banca dati catastale.

Piano primo sottostrada:

NCEU di Follo Foglio 14 , particella 499 ; da nord, in senso orario, subalterno 62, corte esterna di pertinenza, subalterni 34, 60, 33, 32, 31,30 e 29. Sotto il suolo, sopra il piano terra dell'unità immobiliare oggetto di stima .

Piano terra:

NCEU di Follo Foglio 14 , particella 499, in senso orario, subalterno 62, per mezzo della corte di pertinenza con la porzione di strada (via Trieste) ancora intestata a dante causa della società eseguita e contrassegnata con il subalterno 63, subalterni 46 e 48 . Sotto il piano primo sottostrada dell'unità immobiliare oggetto di stima , sopra l'aria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	471,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.400,00
Data della valutazione:	19/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile si trova nel possesso del debitore e non risulta utilizzato.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune FOLLO , stipulato il 08/03/2005 a firma di Segretario Comunale ai nn. 2.061 di repertorio, trascritto il 06/04/2005 a La Spezia ai nn. 2.074 reg. part. a favore di Comune di Follo (SP), contro _____), derivante da convenzione edilizia, atto pubblico amministrativo.

La formalità è stata trascritta sulle particelle 499 e 747 del foglio 14 del NCT di Follo, nonché sulla particella 499 subalterni 1 e 2 del foglio 14 del NCEU di Follo. Le particelle 499 subalterno 1 e 747 hanno dato origine, a seguito di mutazioni catastali per frazionamento per trasferimento di diritti, anche agli identificativi che individuano attualmente il bene oggetto di procedura. Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo. In particolare si è rilevato che, negli elaborati grafici allegati alla convenzione, le porzioni di area scoperta, antistanti e retrostanti il capannone oggetto di stima, sono state indicate come "Aree per parcheggi pertinenziali e standard".

atto di asservimento dell'area sita nel comune FOLLO , stipulato il 24/04/2004 a firma di Segretario Comunale ai nn. 2.019 di repertorio, trascritto il 18/05/2004 a La Spezia ai nn. 2.932 reg. part. a favore di Comune di Follo (SP), contro _____) derivante da convenzione edilizia nella forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata .

La formalità è stata trascritta sulle particelle 499 e 747 del foglio 14 del NCT di Follo, nonché sulla particella 499 subalterni 1 e 2 del foglio 14 del NCEU di Follo. Le particelle 499 subalterno 1 e 747 hanno dato origine, a seguito di mutazioni catastali per frazionamento per trasferimento di diritti, anche agli identificativi che individuano attualmente il bene oggetto di procedura. Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo. In particolare si è rilevato che negli elaborati grafici allegati alla convenzione, con particolare riferimento alla tavola n. 9, la porzione scoperta lato Via Trieste, antistante il capannone oggetto di stima, è stata indicata come "Parcheggi pubblici o spazi di sosta e parcheggio".

atto di asservimento dell'area sita nel comune FOLLO , stipulato il 28/03/2006 a firma di Segretario Comunale ai nn. 2.061 di repertorio, trascritto il 14/04/2006 a La Spezia ai nn. 2.202 reg. part. a favore di Comune di Follo (SP), contro _____) derivante da convenzione edilizia nella forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è stata trascritta su vari cespiti. Il bene identificato con foglio 14 particella 499 subalterno 4 è stato inserito come immobile censito al catasto terreni, anziché al catasto urbano. Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo. In particolare si è rilevato che, negli elaborati grafici allegati alla convenzione, le porzioni di area scoperta, antistanti e retrostanti il capannone oggetto di stima, sono state indicate come "Aree per parcheggi pertinenziali e standard".

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, iscritta il 22/03/2018 a La Spezia ai nn. 315 reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), contro _____), derivante da Ruolo e avviso di debito

esecutivo. Importo ipoteca: Euro 250.202,24 Importo capitale: 125.101,12

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 04/10/2016 a La Spezia ai nn. 1.114 reg. part., a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma (RM), contro _____), derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo. Importo ipoteca: Euro 123.508,12. Importo capitale: Euro 61.754,06

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/06/2016 a La Spezia ai nn. 727 reg. part., a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano (MI), contro _____), derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo e avviso di debito esecutivo. Importo ipoteca: Euro 152.040,10. Importo capitale: Euro 76.020,05

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 09/09/2015 a La Spezia ai nn. 927 reg. part., a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano (MI), contro _____), derivante da Ruolo art.77 del Dpr n.602 del 1973 Importo ipoteca: Euro 98.306,42 Importo capitale: Euro 49.153,21

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 20/02/2014 a La Spezia ai nn.122 r.g. a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. con sede in La Spezia, contro _____), derivante da concessione di mutuo fondiario. Importo ipoteca: Euro 330.000,00 Importo capitale: Euro 220.000,00. Durata ipoteca: 15 anni. E' presente annotazione all'ipoteca per erogazione a saldo presentata in data 03/04/2014 reg. part.249.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/10/2019 a La Spezia ai nn. 6.439 reg. part., a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con sede in Parma (PR) * c.f. 02113530345, contro _____), derivante da Verbale di pignoramento immobili. Il pignoramento ha originato l'esecuzione immobiliare n. 99/2019 che, da informazioni assunte presso la competente Cancelleria, risulta estinta.

pignoramento, trascritto il 16/06/2020 a La Spezia ai nn. 2.824 reg. part., a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con sede in Parma (PR) * c.f. 02113530345, contro _____), derivante da Verbale di pignoramento immobili Ufficiali Giudiziari della Spezia in data 29/05/2029 rep. 772

pignoramento, trascritto il 26/03/2024 a La Spezia ai nn. 2.061 reg. part., a favore di ORTLES 21 SRL. con sede in Milano c.f. 02113530345, contro _____) derivante da Verbale di pignoramento immobili Ufficiali giudiziari della Spezia del 30/01/2024 rep. 178/72024

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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO :

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2008), con atto stipulato il 30/06/2008 a firma di Notaio Patanè Rosario ai nn. 83.666 di repertorio, trascritto il 09/07/2008 a La Spezia ai nn. 3.853 reg. part.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI :

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1999 fino al 27/12/2001), con atto stipulato il 18/12/1999 a firma di Notaio Gambini Francesco ai nn. 43.942 di repertorio, trascritto il 08/01/2000 a La Spezia ai nn. 67 reg. part..

Nella trascrizione sono stati indicati i seguenti identificativi: NCEU di Follo foglio 14 particella 499 sub. 1, particella 747 e particella 499 sub. 2. Le particelle 499 subalterno 1 e 747 hanno dato origine, a seguito di mutazioni catastali per frazionamento per trasferimento di diritti, anche agli identificativi che individuano attualmente il bene oggetto di procedura NCEU di Follo foglio 14 particella 499 sub. 4.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2001 fino al 30/06/2008), con atto stipulato il 27/12/2001 a firma di Notaio Di Marino Beatrice ai nn. 129 di repertorio, trascritto il 28/12/2001 a La Spezia ai nn. 7.621 reg. part..

Nella formalità sono indicati i seguenti identificativi catastali: NCEU di Follo foglio 14 particella 499, particella 747 sub. 1 e particella 499 sub. 2. La trascrizione è stata annotata in data 19/10/2004 reg. part. 6.173 per rettifica dati catastali con indicazione dei seguenti identificativi: NCEU di Follo foglio 14 particella 499 sub. 1, particella 747 e particella 499 sub. 2. Le particelle 499 subalterno 1 e 747 hanno dato origine, a seguito di mutazioni catastali per frazionamento per trasferimento di diritti, anche agli identificativi che individuano attualmente il bene oggetto di procedura NCEU di Follo foglio 14 particella 499 sub. 4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) N. **36/2004**, intestata a SRL, presentata il 11/04/2003, rilasciata il 26/04/2004.

Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione del suddetto SUA e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo, ma non risulta interessato dagli interventi edilizi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo.

Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) N. **114/2005**, intestata a RL, presentata il 04/11/2004, rilasciata il 10/03/2005.

Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione del suddetto SUA e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo,

ma non risulta interessato dagli interventi edilizi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo.

Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) N. **58/05**, intestata a SRL, presentata il 15/06/2005, rilasciata il 07/04/2006. Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione del suddetto SUA e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo, ma non risulta interessato dagli interventi edilizi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo.

Concessione Edilizia N. **11-9/144**, intestata a _____ per lavori di ampliamento fabbricato industriale, presentata il 08/08/1987, rilasciata il 26/05/1988 con il n. 11-9/144 di protocollo. Permesso edilizio che ha consentito la realizzazione del cespite pignorato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate difformità rispetto alla Concessione Edilizia.

Si veda allegato all'elaborato peritale "Situazione urbanistica". Conformità urbanistico-edilizia.

L'immobile risulta **non conforme e difficilmente regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione : ai soli fini esclusivamente estimativi, si ritiene di dover considerare un costo per la regolarizzazione del cespite pignorato, puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche e diritti di circa: € 40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

In considerazione della molteplicità delle situazioni da regolarizzare, l'ottenimento della conformità del cespite oggetto di procedura risulta particolarmente complesso e non privo di incertezza.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza Attestato di Prestazione Energetica (normativa di riferimento: D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e s.m.i. e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Attestato di Prestazione Energetica L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione

ax. Spese tecniche ed oneri per diritti regionali per deposito Attestato di Prestazione Energetica.: € .1.800,00. Il costo è indicativo , dipendendo dalla discrezionalità del tecnico prescelto.

ax. Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi. Gli oneri per la redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica ed i relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06 e s.m.i. e dalla L.R. n. 22/07 e ss.mm.ii. "Norme in materia di energia" e relativo Regolamento Regionale di attuazione saranno a carico dell'Aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il cespite oggetto di stima è individuato con propri identificativi catastali ed è classato con attribuzione di rendita. La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto al piano terra non risultano rappresentati i locali ufficio, il servizio igienico e l'arretamento della porta di ingresso (lato sud). Sono raffigurate altresì in maniera difforme anche le aperture verso le terrazze protette da tettoia e non è presente la scaletta metallica di accesso lato Via Trieste. Al piano seminterrato (piano primo sottostrada) il locale magazzino risulta delineato, nella porzione sud-ovest (verso il capannone adiacente non oggetto della presente procedura esecutiva), con dimensioni maggiori rispetto a quella effettive, nella planimetria catastale infatti l'area dell'intercapedine lato sud-ovest risulta inserita all'interno della volumetria del capannone. Necessario procedere all'aggiornamento della planimetria. L'elaborato planimetrico estratto dalla banca dati catastale, la cui funzione di dimostrare la suddivisione e la collocazione dei subalterni presenti nella particella 499 del foglio 14 del NCEU di Follo, delinea correttamente i confini del subalterno 4 (immobile in esame, manufatto e corti esterne). Si segnala però che nel suddetto elaborato planimetrico, l'ingombro del capannone non è rappresentato in maniera conforme allo stato di fatto, il piano terra è inserito con un'impronta minore di quella reale, viceversa il piano primo sottostrada con uno sviluppo maggiore di quello esistente.

- il richiedente la sanatoria edilizia, per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte comportanti la possibilità di dover effettuare adeguamenti alla costruzione, dovrà provvedere ex lege all'aggiornamento catastale.

L'immobile risulta **non conforme**
ma regolarizzabile. Costi di
regolarizzazione:

1 Oneri tecnici e diritti a favore dell'Agenzia delle Entrate: € 2.000,00. I costi sono del tutto indicativi, dipendendo dalla discrezionalità del tecnico prescelto.

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per gli aspetti urbanistici si rimanda all'allegato alla perizia "Situazione urbanistica "

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FOLLO VIA TRIESTE 4, FRAZIONE CEPARANA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale/industriale a FOLLO, Via Trieste 4, frazione Ceparana, della superficie commerciale di **471,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

- A. **capannone artigianale/industriale** posto in Comune di Follo, Via Trieste n.4, località Ceparana, disposto su due livelli, piano seminterrato (o primo sottostrada) e piano terreno, della superficie commerciale di mq 471,90, quota di 1/1 di piena proprietà della
Al piano seminterrato l'immobile confina a sud-est con area esterna pertinenziale su cui affaccia l'accesso carrabile

dell'ampio locale seminterrato con destinazione " magazzino" . Il magazzino è servito da vano montacarichi e relativo disimpegno . Affianco al montacarichi si trova la scala interna di collegamento al piano terreno . Una intercapedine perimetra e distanza sul lato sud-ovest il capannone oggetto di valutazione dal capannone adiacente . Tale spazio è stato utilizzato per il posizionamento di condotte per servizi tecnologici, presumibilmente anche a servizio di immobili di terzi estranei alla procedura. Nel corso del sopralluogo all'interno dell'intercapedine si è rilevata una perdita di liquame fognario . Una piccola corte esterna (circa mq 14) sul lato nord-ovest completa la distribuzione planimetrica del piano seminterrato

Sullo stesso lato nord-ovest è collocata anche una rampa di scale, in parte priva di pedane orizzontali e parapetti laterali, impostata dalla corte subalterno 62 particella 499 , che consente l'accesso alla terrazza posta nella porzione a nord-ovest del piano terreno e ai piani superiori del capannone adiacente lato sud-ovest del cespite in esame, censita come bene comune a vari subalterni **ma non al subalterno 4 oggetto di valutazione** . Ulteriore rampa di scale parte da sub 62 e serve il piano seminterrato ed i piani superiori dell'adiacente capannone. La corte identificate come subalterno 62 è descritta nell'atto di provenienza a favore della società eseguita come bene condominiale (ex art.1117 c.c.) e definita come spazio aderente al fabbricato. Non si trovano nell'atto riferimenti alle servitù a favore dell'immobile oggetto di valutazione sul tema delle scale e degli accessi ai piani.

Al piano terreno il capannone è costituito da ampio vano, dove sono stati ricavati tre piccoli locali di cui due adibiti ad uffici ed il terzo a servizi igienici . Il vano montacarichi e la scala , congiungono il piano terreno al piano seminterrato. All'esterno del fabbricato due terrazze protette da tettoie, nonché corte esterna di pertinenza posta nel lato sud-est. completano la proprietà . L'accesso al piano terreno lato Via Trieste avviene da scaletta in metallo posta a sud-est.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre, poiché l'inutilizzo non ha favorito la normale conservazione .

Il piano seminterrato (primo sottostrada) della costruzione ha una superficie lorda di circa mq. 286,00 (netta circa mq. 258,00) con altezza interna di circa m. 3,10. La corte esterna, posta nel lato a nord-ovest ha una superficie, ricavata dalla planimetria catastale in atti, di mq. 14,00.

Il piano terreno del capannone ha una superficie lorda di circa mq. 262,00 (netta circa mq. 233,00) con altezza interna minima di circa m. 4,30 e massima di circa m. 5,20. Le terrazze hanno una superficie rispettivamente di circa mq. 25,00 quella prospettante su Via Trieste e di circa m. 38,00 quella situata sul lato opposto (nord-ovest). La corte esterna prospettante su Via Trieste ha una superficie, ricavata dalla planimetria catastale in atti, di mq. 83,00.

L'immobile è ubicato nella zona produttiva-artigianale-industriale a confine con il territorio comunale di Bolano, in località Ceparana, in zona pianeggiante, servita da idonea viabilità che la collega al raccordo autostradale. Per i servizi è possibile riferirsi al limitrofo centro abitato di Ceparana

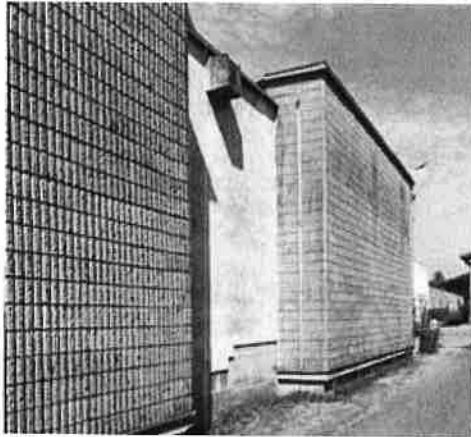
Identificazione catastale : foglio 14 particella 499 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0. rendita € 4 806 00 Indirizzo catastale: Via Trieste, piano: S1-T, intestato a derivante da Variazione classamento 26-03-2008 n.4910.1/2008 , protocollo n. SP0118075 in atti dal 26-03-2008
Coerenze: i confini sono stati desunti dall' elaborato planimetrico e dalla planimetria presenti nella banca dati catastale.

Piano primo sottostrada:

NCEU di Folio Foglio 14 , particella 499 ; da nord, in senso orario, subalterno 62, corte esterna di pertinenza, subalterni 34, 60, 33, 32, 31,30 e 29. Sotto il suolo, sopra il piano terra dell'unità immobiliare oggetto di stima .

Piano terra:

NCEU di Folio Foglio 14 , particella 499, in senso orario, subalterno 62, per mezzo della corte di pertinenza con la porzione di strada (via Trieste) ancora intestata a dante causa della società eseguita e contrassegnata con il subalterno 63, subalterni 46 e 48 . Sotto il piano primo sottostrada dell'unità immobiliare oggetto di stima , sopra l'aria.



capannone vista laterale



capannone lato via Trieste

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale/industriale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. I più importanti centri limitrofi sono Sarzana e La Spezia.. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 negozi al dettaglio
 supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km
 ferrovia distante 10 Km
 autostrada distante casello autostradale a circa 1Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

fondazioni: data la tipologia della costruzione si presumono in cemento armato. Non si sono rilevate particolari criticità.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in in cemento armato. Non si sono rilevati segni di dissesto.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio in latero-cemento completato in opera. Con riferimento al solaio di interpiano tra il seminterrato ed il piano terreno.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde in struttura metallica a capriate appoggiate su strutture in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in in struttura metallica a capriate appoggiate su strutture in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: al piano seminterrato ingressi carrai con serramento a doppia anta a battente realizzati in struttura metallica e tamponamento in materiale plastico; serramenti restanti in alluminio anodizzato e vetro. Al piano terreno porta di accesso in metallo e vetro, altre aperture in metallo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in parte in pannelli metallici ed in parte in lastre in materiale plastico. Esiste coibentazione Si rilevano infiltrazioni dalla copertura estese a tutto il perimetro del capannone

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:*realizzata in in gres di colore rosso e mattonelle delle dimensioni cm 7,5x15 con riferimento alle terrazze protette da tettoia.

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: lato via Trieste realizzata in manto di asfalto e gettata di cemento.

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di grès rosso delle dimensioni di cm 7,5x15

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti e soffitti: al piano seminterrato pareti e soffitti sono privi di intonaco e tinteggiati di bianco. Si sono riscontrate tracce di infiltrazioni nelle pareti lato nord-est e nel soffitto in corrispondenza della terrazza lato nord-ovest. Al piano terra pareti perimetrali intonacate e tinteggiate in tonalità bianca. Sono presenti tracce di infiltrazioni nelle pareti perimetrali e nei soffitti.

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: realizzate con tamponature in pannelli di calcestruzzo

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di grès rosso formato 7,50 x 15,00 cm

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: fuori traccia , la tensione è di 220V-380V . Conformità: non acquisita. L'utenza è disattivata

10 di 10 (100%)☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: conformità: conformità non acquisita

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

montacarichi: conformità non rilevabile. Non risulta acquisito alcun collaudo.

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

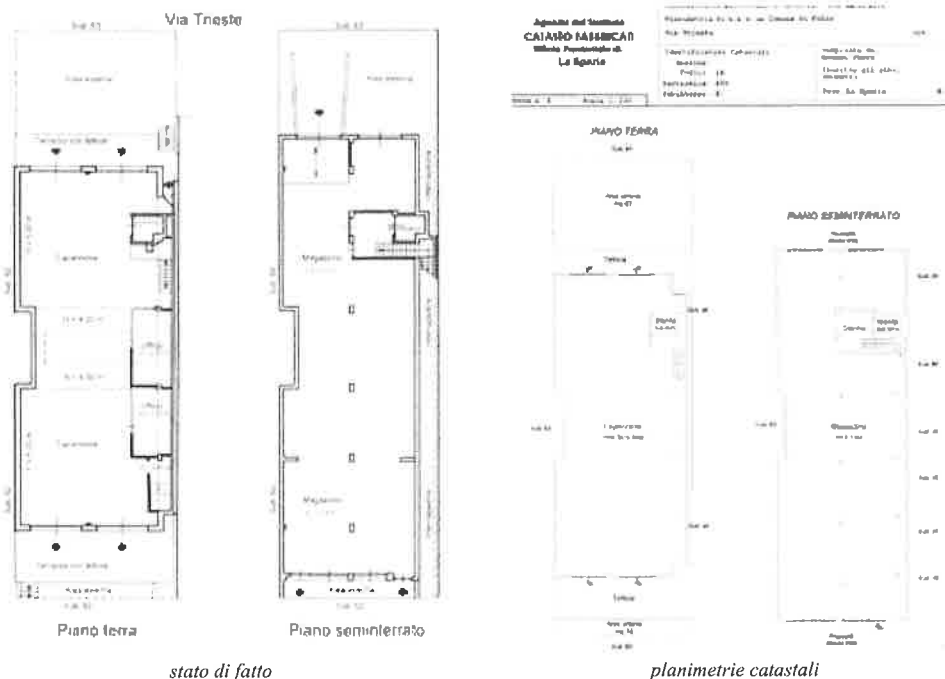
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano seminterrato - primo sottostrada	286,00	x	60 %	=	171,60
Piano terreno	262,00	x	100 %	=	262,00
Piano terreno , terrazza con tettoia lato via Trieste	25,00	x	30 %	=	7,50
Piano terreno -terrazza con tettoia , lato nord -ovet	38,00	x	30 %	=	11,40

Area esterna , lato Via Trieste (superficie desunta da planimetria catastale in atti)	83,00	x	20 %	=	16,60
Area esterna , lato nord -ovest (superficie desunta da planimetria catastale in atti)	14,00	x	20 %	=	2,80
Totale:	708,00				471,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Diritto reale oggetto di valutazione: piena ed intera proprietà.

Analizzate le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, si ritiene di adottare il metodo comparativo in base al valore di mercato, da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature, dove non è stato possibile accedere, è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di **Euro 600,00** per la piena ed intera proprietà.

Alcuni degli elementi che si sono presi in considerazione per la determinazione del valore di mercato effettuata:

- Ubicazione, esposizione e comodità di accesso.
- Conformazione dell'unità immobiliare.
- Destinazione immobili nelle zone limitrofe.
- Tipologia del fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di stima.
- Dotazione impianti tecnologici e stato dei lavori di finitura.
- Situazione urbanistica.

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile esposto in perizia, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato arrotondato per difetto

Essendo la parte debitrice una società di capitali (srl), la cessione dell'immobile staggito potrebbe essere soggetta ad IVA nel caso in cui la società esecutata esercitasse l'opzione per tassazione dell'atto di trasferimento con assoggettamento all'Imposta sul Valore Aggiunto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Follo, agenzie locali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	471,90	x	600,00	=	283.140,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 283.140,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 283.140,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	capannone industriale	471,90	0,00	283.140,00	283.140,00
				283.140,00 €	283.140,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
spese per ottenimento di parziale conformità edilizia ed urbanistica . L'importo è del tutto indicativo .	-43.800,00
	43.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è facilmente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 239.340,00****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: **€. 23.934,00**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: **€. 6,00****Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 215.400,00**

data 19/10/2024

il tecnico incaricato
Alessandra Pieroni

