

STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



COMPENDIO B

IMMOBILI SITI IN

VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (Fg. 12, mapp. 237, sub. 2, 3 e 8)

RELAZIONE DI STIMA

La Spezia, 28 agosto 2025



Fabrizio Esposito

FABRIZIO ESPOSITO ARCHITETTO
n. 556A dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia della Spezia

P.Iva IT01274350113
C.F. SPS FRZ 68P26 E463Q
VIA XX SETTEMBRE, 264 - 19121, LA SPEZIA
Ph. +39 328 824 6864
PEC: fabrizio.esposito@archiworldpec.it
Mail: esposito@fabrizioesposito.it

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabrizio Esposito, nato a La Spezia (SP) il 26.09.1968, C.F. SPSFRZ68P26E463Q, iscritto al n. 556A dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di La Spezia, con studio in Via XX Settembre, 264 - 19121, La Spezia (SP), a seguito dell'incarico peritale conferitogli dal Dott. Gianluca Beverini, nella qualità di curatore della procedura di liquidazione controllata della [REDACTED], redige la presente stima sui beni immobili - denominati "Compendio B" - siti in:

- 1 - Via Nuova 19, località Carozzo di Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 2;
- 2 - Via Nuova 19, località Carozzo di Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 3;
- 3 - Via Nuova 19, località Carozzo di Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 8,

tutti di proprietà della ditta in liquidazione controllata.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente stima sono stati reperiti nei mesi compresi tra novembre 2024 e giugno 2025. L'accesso all'interno degli immobili è stato finalizzato alle verifiche e ai rilievi planimetrici per la valutazione della potenzialità degli stessi. I sopralluoghi sono stati effettuati in piena e totale autonomia di giudizio.

STANDARD GENERALI DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Secondo gli *Standard Europei Di Valutazione - EVS 2012 (EVS.1)* e secondo quanto riportato all'articolo 4, co. 1, punto 76, del *Regolamento 575/2013/UE*, con il termine di "valore di mercato" (d'ora in poi VdM) si deve intendere: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*. Tale definizione è quindi riferibile a una situazione ipotetica in cui il VdM stimato coincide con l'importo effettivamente contrattato in situazioni di compravendita.

Trattandosi di un caso reale di stima, quindi, la definizione data dalla *UE* e dalla regolamentazione degli *Standard Europei* è qui utilizzata come riferimento generale per il calcolo del probabile VdM, unitamente al *Market Comparison Approach*, in quanto sullo stesso incidono parametri e condizioni particolari non previste dalle normative europee.

L'incarico ha comportato opportune e mirate indagini per la ricerca e la acquisizione delle seguenti informazioni:

- studio dei segmenti di mercato e dei comparabili;
- studio delle forme di mercato di appartenenza degli immobili da stimare;
- studio delle compravendite immobiliari e dei fitti di segmenti di mercato simili al soggetto da valutare;
- ricerca dei costi di costruzione e di tutti i costi incidenti nel valore di trasformazione;
- valutazione finale.

CRITERI DI STIMA PER IL CALCOLO DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

I criteri di stima variano in funzione del motivo per cui si valuta un immobile e sono, in pratica, riconducibili alle seguenti tipologie generali:

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Nei casi in esame è sufficiente attenersi al calcolo riferibile alla prima tipologia generale (VdM). In particolare, il VdM sarà calcolato adottando il metodo del calcolo del VdM in €/mq dedotto dall'analisi comparativa con compendi immobiliari aventi simili caratteristiche, ubicati nelle medesime zone, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato (confronto di mercato sintetico comparativo); tale metodo è utilizzabile in quanto gli immobili oggetto di stima hanno caratteristiche e tipologie ricorrenti e ripetute sul mercato.

Questo metodo, tuttavia, presenta un grado d'incertezza che varia in funzione della data di stesura delle tabelle (andamento oscillante del mercato delle compravendite immobiliari) e per il loro elevato *range* tra prezzo minimo e prezzo massimo e per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in stima, quali il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro regolarità urbanistica, l'esistenza o meno di servitù, ipoteche o simili, la vicinanza e l'accessibilità alla rete viaria principale e alle altre infrastrutture di trasporto, la distanza dai principali servizi urbani.

Inoltre, non è secondario considerare anche il numero totale degli immobili con identica destinazione funzionale presenti sul mercato immobiliare, anche con metrature, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tipologie costruttive molto diverse, poiché il numero di immobili funzionalmente simili presenti sul mercato incide sull'andamento del rapporto domanda/offerta (es.: un elevato numero di fondi commerciali invenduti e presenti da più di 6-12 mesi sul mercato è sinonimo o di elevato prezzo di richiesta o di vera e propria inadeguatezza dell'immobile alla funzione richiesta, o viceversa).

CRITERIO DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA SUPERFICIALE IN MQ

Il calcolo delle superfici dei beni immobiliari in stima può essere condotto secondo diverse modalità:

- la *Superficie Esterna Lorda* (d'ora in poi SEL) definita come "area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 150 cm dal piano di pavimento"¹. Tale superficie comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi, la metà dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e non portanti, compresi i pilastri o altre strutture verticali interne, gli spazi distributivi verticali interni (scale, vani-corsa degli ascensori o montacarichi, ecc.) e orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), i locali tecnici e le condutture tecniche interne o contigue all'immobile (centrali termiche o di accumulo di energia, spazi dedicati agli impianti tecnologici, cisterne per liquidi e/o combustibili, condotti verticali e orizzontali di climatizzazione dell'aria, ecc.), mentre non comprende le rampe d'accesso esterne scoperte, i balconi, i terrazzi, i porticati se ricavati all'interno del sedime dell'immobile (area coperta), tutti i decori e gli aggetti a scopo di ornamento architettonico, le aree scoperte delimitate da muri di confine.

¹ Vedasi il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* al Cap. 2, co. 4.2.1.

- la *Superficie Convenzionale Commerciale*, detta anche *Vendibile* (d'ora in poi SCV). Tale superficie è data dalla somma²:
 - delle superfici coperte, dove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
 - delle superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).
- la *Superficie Interna Lorda* (d'ora in poi SIL). Per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. Tale superficie è data dalla somma:
 - dello spessore dei muri interni e dei tramezzi;
 - dei pilastri/colonne interne;
 - dello spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
 - della cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
 - dei condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni.
 La SIL non include:
 - lo spessore muri perimetrali;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
 - i vani ad uso comune.
- la *Superficie Interna Netta* (d'ora in poi SIN). Per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento. La SIN include:
 - gli spessori delle zoccolature;
 - le superfici delle sotto finestre (sgusci/sguinci);
 - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
 - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
 - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabili;
 - lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticali (scale, ascensori, scale

² Vedasi il *Manuale della Banca Dati delle Quotazioni O.M.I.* redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, p. 24.

mobili, impianto di sollevamento);

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni.

La SIN non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio occupato dalle colonne e i pilastri.

Il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* adotta dei criteri specifici per la determinazione delle superfici costituite:

- a. dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b. dal dettaglio delle superfici accessorie rilevata per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - 1) terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
 - 2) balconi (con vista) 30%;
 - 3) lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
 - 4) lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
 - 5) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
 - 6) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
 - 7) verande non abitabili, 60%;
 - 8) mansarde rifinite, collegate direttamente all'alloggio principale, abitabili (ovvero provviste o con i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
 - 9) mansarde rifinite, collegate direttamente all'alloggio principale, abitabili (ovvero provviste o con i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- c. per le superfici accessorie ubicati nello stesso fabbricato, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
 - 1) locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - 2) soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - 3) spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.), 15%;
 - 4) autorimessa/garage, 50%;

- 5) posto auto coperto, 30%;
- d. nel caso di aree scoperte pertinentenziali sono previsti i seguenti criteri:
- 1) giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
 - 2) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 20% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 15% con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni, le quali dovranno essere argomentate/esplicitate dal valutatore immobiliare nel Rapporto di valutazione, in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Per la presente stima si ritiene opportuno fare riferimento alla SCV, poiché tale tipo di superficie è comunemente utilizzata nelle compravendite e fa comunque riferimento alla compilazione dei documenti DocFA depositati all'Agenzia delle Entrate, ogniqualevolta un immobile subisce delle variazioni materiali o proprietarie.

ASSUNZIONI

Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per vero senza effettuare indagini specifiche. Le assunzioni incluse nella presente stima sono state fornite dalla committenza, e riguardano:

- a. condizioni degli edifici;
- b. servizi e impianti generici;
- c. urbanistica.

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

La determinazione del deprezzamento è un processo di stima della vita futura della proprietà, considerata nello stato dell'attuale rilevamento.

I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza esterna.

Deterioramento fisico

Si tratta dell'effetto prodotto dall'usura nel corso degli anni, che potrebbe essere aggravata da una non adeguata manutenzione. Il valutatore deve determinare la diminuzione di valore di un cespite di età simile a quello stimato, rispetto ad un nuovo cespite sullo stesso mercato.

Il cespite è valutato nella sua condizione attuale e il valutatore prende in considerazione qualsiasi deterioramento fisico derivante dalla mancanza di adeguata manutenzione o da altre cause; un livello di manutenzione non adeguato può accelerare il deprezzamento del cespite. Dalla perdita di valore causata da manutenzione inadeguata si deve quindi tenere conto mediante il coefficiente di deprezzamento applicato, proprio come si considererebbe una detrazione per la fatiscenza nel caso di una valutazione basata sull'analisi

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

storica delle transazioni di vendita. Il deterioramento fisico è spesso misurato facendo riferimento alla vita fisica prevista per il cespite.

Il deterioramento fisico del cespite non deve essere considerato in termini assoluti, bensì nel contesto in cui esso è inserito e opera. In alcuni mercati e per alcuni tipi di cespiti, un certo grado di deterioramento non influirà negativamente sul valore, mentre in altri casi il valore ne risentirà maggiormente.

Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale subentra quando la progettazione o le specifiche tecniche di un cespite non soddisfano più la funzione per la quale sono state originariamente progettate. In alcuni casi, l'obsolescenza funzionale è assoluta, ovvero il cespite non è più adatto al suo uso specifico. In altri casi, il cespite può essere ancora utilizzato, ma con un minore grado di efficienza rispetto a un equivalente moderno, oppure soltanto se modificato per renderlo adeguato alle attuali specifiche. Gli aggiustamenti a livello di deprezzamento devono rispecchiare il costo delle migliorie oppure, se ciò non fosse possibile, le conseguenze economiche della ridotta efficienza rispetto all'equivalente moderno.

Obsolescenza economica

Deriva dall'impatto dei cambiamenti del contesto economico globale sulla domanda per i beni e i servizi prodotti dal cespite. È necessario tuttavia fare attenzione a distinguere i fattori legali alle condizioni economiche generali, rispetto ai fattori che sono specifici della proprietà oggetto di valutazione. Un tipico esempio di obsolescenza economica è costituita dal caso in cui l'eccessiva disponibilità su un particolare mercato riduca la domanda del bene attuale, e conseguentemente il suo valore, qualunque sia il grado di modernità o di efficienza della proprietà. Nel settore industriale, il calo dei prezzi dei beni di consumo ha dato origine a periodi in cui l'eccessiva disponibilità sul mercato ha reso antieconomica anche la costruzione di immobili a destinazione residenziale, commerciale o artigianale-produttiva.

DETERMINAZIONE DELL'OBSOLESCENZA E OBSOLESCENZA GLOBALE

Le tre principali categorie di obsolescenza identificate non sono gli unici motivi per cui potrebbe essere necessario adeguare il costo del bene equivalente moderno per stabilire il valore del bene attuale. Le tre tipologie principali descrivono semplicemente i motivi più comuni per cui il bene attuale potrebbe assumere un deprezzamento. Spesso non è possibile identificare un coefficiente di deprezzamento specifico per ciascuna tipologia di obsolescenza; in altri casi la distinzione tra le tipologie potrebbe essere non chiara.

Vi sono casi in cui l'obsolescenza è globale. Questi esempi comprendono:

- *obsolescenza fisica*, se il costo per riparare, rimette a nuovo o ammodernare il cespite attuale al fine di renderlo utilizzabile eccede il costo di un equivalente moderno, il cespite non ha valore;
- *obsolescenza funzionale*, l'introduzione di nuove tecnologie può rendere obsoleto un cespite relativamente nuovo, con una lunga vita altrimenti prevista, con il risultato che non vi sarebbe domanda per tale cespite al di fuori di qualsiasi eventuale recupero o uso alternativo;
- *obsolescenza economica*, se la domanda per il prodotto o servizio fornito dal cespite è crollata e non si prevede una ripresa, non ci sarà alcuna domanda per il cespite, a prescindere da qualsiasi eventuale recupero o uso alternativo.

Per alcune classi di cespiti è possibile determinare una modalità di deprezzamento costante durante l'intera durata della vita, sebbene il valore rispecchi la vita rimanente disponibile alla data di valutazione. In questo caso, la percentuale del costo di sostituzione attuale esistente alla data di valutazione può essere stimata usando il metodo del deprezzamento lineare.

INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI DEL COMPENDIO B

La presente stima riguarda i beni immobiliari - denominati Compendio B - situati in:

- 1 - Via Nuova 19, località Carozzo, Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 2;
 - 2 - Via Nuova 19, località Carozzo, Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 3;
 - 3 - Via Nuova 19, località Carozzo, Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 8,
- tutti di proprietà della ditta in liquidazione controllata.

COMPENDIO B1**VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO DI VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2)****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile suddetto è situato in località Carozzo, nel comune di Vezzano Ligure, in una palazzina sita in un'area contraddistinta da edilizia residenziale realizzata tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, su terreni in forte pendenza, ben servita dalle reti infrastrutturali e tecnologiche (strade, rete gas, telecomunicazioni, ecc.). Nello specifico, l'immobile è costituito da un appartamento sito al piano terra (Fig. 12, mapp. 237, sub 2, cat. A/2, 3 vani, superficie catastale 66 mq, rendita catastale 247,90 €).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore nel comune di Vezzano Ligure è il PUC approvato con D.G.R. Liguria n. 648 del 19.07.2019, entrato in vigore il 14.08.2019 (BURL n. 33 del 14.08.2019)³.

La palazzina di cui l'immobile in stima fa parte ricade nell'Ambito B5.1 del PUC di Vezzano Ligure, "Edifici esistenti a bassa densità". Tali ambiti comprendono parti di territorio di recente formazione, a carattere urbano e periurbano, di pianura o di collina, con densità insediativa continua, non accorpata, a tratti diffusa, di tipo residenziale e con parziale assenza di servizi di vicinato. Gli ambiti B5 sono normati agli artt. da 16 a 21 delle NCC del PUC di Vezzano Ligure. In tali ambiti sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia, "attraverso il recupero e il rinnovo dell'edificazione esistente rispondente alle esigenze diffuse dei residenti di adeguare i propri standard abitativi alle esigenze igienico-sanitarie ed estetico-funzionali più attuali"⁴. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o trasformazioni edilizie comportanti aumenti di volumetria.

VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

La palazzina di cui l'immobile in stima fa parte, secondo quanto desumibile dalle tavole di vincolo del PUC di Vezzano Ligure e dalla cartografia regionale e sovregionale, è sottoposta ai seguenti vincoli urbanistici e paesaggistici:

- regime ID-CO (insediamento diffuso in regime di consolidamento), PTCP della Liguria;
- suscettività al dissesto Pg2 – media, DCP n. 34 del 31.03.2003;
- rischio geomorfologico Rg2 – medio, DCP n. 34 del 31.03.2003;
- rischio idraulico nullo, DL 180/98 (L. 267/98).

La palazzina non rientra nelle aree SIC o ZPS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE IN STIMA

La palazzina contraddistinta al Fig. 12, mappale 237, sita in Via Nuova 19, in località Carozzo di Vezzano Ligure, è un edificio realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, secondo le modalità costruttive

³ adeguato d'ufficio alle modifiche prescritte dalla D.G.R. Liguria n. 648/2019 e pubblicato sul BURL n. 47 del 20.11.2019; primo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 9 del 25.05.2020 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 25.07.2020; secondo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 16 del 28.06.2023 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 30.08.2023.

⁴ Art. 19 NCC PUC di Vezzano Ligure, "Obiettivi della riqualificazione per i tessuti B5.1 e B5.2".

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

dell'epoca: struttura di fondazione a platea in calcestruzzo armato previo sbancamento del versante collinare, realizzazione di struttura trilitica travi-pilastrri per l'elevazione, tamponamenti esterni in mattoni pieni e/o forati, solai e struttura portante del tetto in pannelli armati prefabbricati in laterocemento o solai a lastre in calcestruzzo armato di tipo "predalle", infissi in alluminio anodizzato, manto di copertura in tegole marsigliesi, assenza di finiture intonacate, pavimenti esterni in mattonelle di gres, vano scala in calcestruzzo armato autoportante, pianerottoli piastrellati, balconi aggettanti in calcestruzzo armato con ringhiere in ferro a disegno semplice, riquadrature delle aperture con lastre in marmo, tapparelle oscuranti. Il tamponamento in mattoni non è mai intonacato, gli spessori dei muri perimetrali sono generalmente pari a 30 centimetri, ovvero non assicurano un adeguato isolamento termo-acustico secondo le norme attuali. Le pareti divisorie tra appartamenti sono ridotte a 12-15 centimetri, ovvero non assicurano un adeguato isolamento acustico secondo le norme attuali.

Il fabbricato, come tutti gli edifici realizzati nello stesso periodo, presenta alcuni difetti di durabilità strutturale, legati alla limitata capacità portante del sistema trilitico accoppiato ai solai in latero-cemento (scarsa efficacia a trasferire correttamente le spinte e le sollecitazioni, riduzione della sicurezza delle barre di armatura, per problemi di sfondellamento e di corrosione inevitabili con il trascorrere del tempo, ecc.). L'edificio, come detto sopra, a meno di significativi interventi complessivi e per ogni singola unità immobiliare, presenta un'efficienza energetica molto bassa, dovuta ai ridotti spessori delle superfici perimetrali orizzontali e verticali, unita alla loro uniformità materica. L'isolamento acustico delle pareti perimetrali come delle tramezze divisorie tra unità immobiliari distinte è mediocre.

L'edificio è raggiungibile tramite una strada (Via Nuova) che si inerpicia in modo molto ripido dalla provinciale che collega Carozzo con San Venerio e Vezzano Ligure. La larghezza della carreggiata è ridotta e non consente il passaggio di due mezzi contemporaneamente. Il tratto prospiciente l'edificio è parzialmente pianeggiante. La facciata principale è rivolta verso sud ovest, con buona ventilazione. La facciata verso nord est prospetta lo sbancamento realizzato durante la costruzione della casa, con ridotta visibilità e luminosità dei vani su di esso affacciantesi.

A sinistra dell'ingresso comune è presente un'area asfaltata che immette in una cantina/box auto autonoma rispetto al resto della palazzina (sub 8). La superficie piana di copertura di tale cantina/box auto (lastrico solare) presenta ammaloramenti da infiltrazioni di acqua piovana e umidità di risalita, fenomeni di degrado peraltro presenti altrove in alcuni punti della palazzina.

Lo stato di conservazione dell'edificio e delle parti comuni (camminamenti esterni, vano scale, pavimentazioni condominiali esterne e interne, corrimano, portone di ingresso, intonaci interni, illuminazione artificiale, impianti, ecc.) è mediocre. L'unica corte esterna pertinenziale appartiene a una unità immobiliare non oggetto della presente stima. Non è presente un ascensore condominiale.

L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra della palazzina sopra descritta. L'appartamento consta di 3 vani catastali, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 66 mq.

L'appartamento ha accesso dall'androne condominiale al quale si accede tramite portone su area comune recintata. L'ingresso è costituito da un portoncino non blindato a una sola anta, in legno. L'abitazione è

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

composta da disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera e bagno finestrato.

L'unità immobiliare è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto interessata quasi totalmente da opere di ristrutturazione interna (delle quali non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia presso gli uffici competenti del comune di Vezzano Ligure), con scassi alle murature e ai pavimenti, demolizione di piastrelle nei bagni, interventi iniziati e non terminati agli impianti interni, deposito di materiali/detriti edili e altre opere. La cucina e il bagno sono inutilizzabili a causa delle opere iniziate e non concluse, oltre che da infiltrazioni di acqua provenienti dalla tubatura condominiale.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati al civile, a eccezione dell'angolo cottura rivestito con mattonelle di ceramica, la pavimentazione è in mattonelle di ceramica e le porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è assente, è presente una stufa a pallet nel locale soggiorno. Non è stato possibile verificare la posizione, la portata e lo stato di conservazione dell'eventuale canna fumaria.

La conformità dell'impianto elettrico è assente.

Planimetria catastale, visura e fotografie dell'immobile, come altre informazioni e documenti reperiti, sono riportate nel fascicolo "Allegati".

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del comune di Vezzano Ligure sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in stima:

- Permesso di Costruzione n. 174, intestato a [REDACTED], per lavori di realizzazione di fabbricato di civile abitazione, presentato il 24.02.1968, inizio lavori presunto comunicato in data 25.08.1969, fine lavori comunicata in data 25.08.1969, agibilità del 19.10.1971 (protocollo n. 7164 e n. 36 di registro).

Il Permesso di Costruzione, per quanto reperibile presso l'archivio edilizio del comune di Vezzano Ligure, si riferisce alla realizzazione di un edificio composto da complessivi tre piani fuori terra, con piano terra destinato a garage e cantine sulla porzione verso valle e con ampio terrapieno nella porzione verso monte, piano primo e secondo a destinazione residenziale, piano sottotetto di altezza ridotta, non abitabile, non agibile e non accessibile dalla scala condominiale. I locali posti al piano terra fronte strada sono destinati a garage (sub 2) e cantina (altro subalterno), mentre la porzione interna della palazzina posta verso monte è destinata a terrapieno in gran parte costipato, senza varchi di accesso e non agibile, separata dal restante volume edilizio da muratura senza aperture di sorta.

Il titolo non autorizza, quindi, la realizzazione di abitazioni a uso residenziale nel piano terra e di altri volumi al di fuori della sagoma dell'edificio concessionato, siano essi totalmente e/o parzialmente interrati e/o completamente fuori sagoma. Inoltre, la trasformazione non autorizzata della superficie destinata a garage verso la destinazione urbanistica "residenziale" determina una riduzione/annullamento degli standard urbanistici imposti dal D.M. 1444/68.

La strada di accesso alla palazzina e alla cantina/box (sub 8) non è rappresentata in alcun elaborato grafico e non è dimensionalmente precisata.

Presso l'archivio edilizio del comune di Vezzano Ligure è stato recuperato un sollecito di pagamento - con

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

richiesta di integrazioni - a una domanda di condono edilizio ex L. 47/85, intestato a [REDACTED], domanda di condono presentata il 10.05.1986 (prot. n. 4080). Inizialmente non è stato possibile consultare la domanda e i grafici di detto condono in quanto irreperibili sia nell'archivio elettronico, sia nell'archivio cartaceo del comune di Vezzano Ligure. Dopo una sollecita ricerca e richiesta - al tecnico e ai suoi eredi - di fornire la documentazione originale da parte del Comune, si è verificato che **tale condono non riguarda l'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mappale 237, sub 2, ma esclusivamente una porzione dell'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237, sub 7, posta nel sottotetto della palazzina di Via Nuova 19, oltre ad altri volumi e superfici non riferibili al sub 2, come da conferma del responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale e Urbanistica del comune di Vezzano Ligure, Arch. Roberto Bologna (prot. 8187 del 30 giugno 2025, in "Allegati")**.

Non sono stati reperiti altri documenti o depositi di domande di condono ai sensi delle leggi 724/94 e 326/03.

Dovendosi pertanto considerare come stato legittimo esclusivamente quello del Permesso di Costruzione n. 174 presentato il 24.02.1968 e intestato a [REDACTED], che non prevedeva unità ad uso residenziale ai piani terra, **l'unità contraddistinta al Fg. 12, mappale 237, sub 2, qui in stima, deve essere considerata come illegittima, non conforme e non autorizzata.**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo all'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237, sub 2, con la rimessa in pristino all'uso "terrapieno" e garage, non è necessario. **Ove fosse possibile regolarizzare in parte o in toto l'immobile, il certificato è comunque a carico dell'acquirente.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Allo stato legittimo (deposito/cantina/garage), l'unità immobiliare non necessita di Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare allo stato attuale, ovvero con destinazione d'uso "residenziale" - per quanto non autorizzato da alcun titolo edilizio - non è comunque dotata di tale Attestato. Tale documento, **ove fosse possibile regolarizzare in parte o in toto l'immobile alla destinazione residenziale, è comunque a completo carico del nuovo aggiudicatario.**

INQUADRAMENTO CATASTALE E PROVENIENZA

Il bene immobiliare è iscritti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Settore Territorio) della Spezia, comune di Vezzano Ligure:

Comune di Vezzano Ligure, Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	237	2	A/2	2	3 vani	€ 247,90

Intestati

Dati catastali	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
Fg. 12, mapp. 237, sub 2	[REDACTED]	Piena proprietà dal 17 giugno 2002

CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'appartamento posto al piano terra confina con il vano scala condominiale (senza subalterno), con i subalterni

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

1 e 7, e con la corte condominiale esterna (sub 10) dello stesso foglio e mappale. Data l'assenza dell'elaborato planimetrico e la non conformità edilizia-urbanistica dell'immobile non è possibile indicare con certezza le aderenze con altre proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE

Esaminando le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, sussiste apparente conformità tra quanto rilevato e lo stato attuale dei luoghi, anche se lo stato degli stessi è alterato dai lavori non autorizzati che interessano l'appartamento alla data del sopralluogo. Inoltre, visto l'apparente stato illegittimo dell'immobile, non è stato possibile verificare l'esatta corrispondenza planimetrica tra lo stato catastale e i grafici architettonici dettagliati in scala almeno pari a 1: 100 con relativa indicazione delle dimensioni metriche a norma dei Regolamenti Edilizi poiché questi ultimi sono riferibili a un piano terra con destinazioni d'uso, suddivisioni interne, accessi e volumi completamente diversi rispetto all'esistente. Pertanto le difformità presenti, dal punto di vista catastale e se rilevate, potrebbero comportare ulteriori costi e oneri qui non stimabili, comunque a completo e totale carico dell'acquirente.

L'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto gli immobili risultano intestati a [REDACTED] e non a [REDACTED]

PROPRIETÀ

Sino al 22.03.1991: [REDACTED] (dati derivanti da impianto meccanografico del 30.06.1987).

Dal 23.03.1991 al 13.11.1997: [REDACTED] per la quota di 100/300, [REDACTED] per la quota di 100/300 e [REDACTED] per la quota di 100/300 in forza di denuncia di successione del 22.03.1991 - UR Sede LA SPEZIA (SP), Reg. Vol. 792 n. 53, registrato in data 09.02.1993, trascrizione n. 1094.1/1994 in atti dal 01.12.1994.

Dal 14.11.1997 fino al 02.01.2000: [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto pubblico di divisione, atto stipulato il 14.11.1997 a firma notaio Calabrese De Feo (n. rep. 37194/8.319, registrato il 04.12.1997 alla Spezia al n. 2801).

Dal 03.01.2000 al 16.06.2002: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di compravendita, con atto del 03.01.2000 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 41603 di repertorio, trascrizione n. 81.1/2000 in atti dal 10.07.2000).

Dal 17.06.2000 al 09.08.2009: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di compravendita, con atto del 17.06.2002 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 46191 di repertorio, trascrizione n. 4094.1/2002 dal 11.07.2002).

Dal 10.08.2009: [REDACTED], in forza di cessione di quote e modifica patti sociali, con atto stipulato a firma notaio Calabrese De Feo, registrato in data 11.08.2009 alla Spezia (n. 1395 serie 1T).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo (ottobre 2024) l'immobile risultava libero.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[REDACTED]
 COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

CONDOMINIO

Tramite accertamenti presso l'amministrazione del condominio di Via Nuova 19 non risulta a carico dell'immobile in stima alcun debito pregresso. Le spese condominiali generali per l'anno 2024 ammontano a 554,58 €.

ISPEZIONE IPOTECARIA

L'immobile è entrato nel possesso di [REDACTED] in forza di atto pubblico di compravendita del 17.06.2002 (notaio Francesco Calabrese De Feo), repertorio n. 46191, trascrizione n. 4094.1/2002, in atti dal 11.07.2002.

L'immobile è stato nel tempo gravato da ipoteche e mutui, ingiunzioni, sequestri e pignoramenti ed attualmente sottoposto a liquidazione controllata da parte del Tribunale della Spezia, rep. 42 del 29.09.2023 (Reg. Part. 7503, Reg. Gen. 9341, trascrizione del 13.11.2023).

L'elenco completo delle formalità che hanno interessato/interessano l'unità immobiliare è riportato in "Allegati".

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI SULL'IMMOBILE

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 07.03.1994 (Reg. Part. 1094, Reg. Gen. 1605, UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 53/792 del 09.02.1993) ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 26.11.1997 (Reg. Part. 6967, Reg. Gen. 8820, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 37194 del 14.11.1997) ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 11.01.2000 (Reg. Part. 81, Reg. Gen. 115, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 41603 del 03.01.2000) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 11.07.2002 (Reg. Part. 4094, Reg. Gen. 5669, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46191 del 17.06.2002) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 11.01.2000 (Reg. Part. 11, Reg. Gen. 116, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 41604 del 03.01.2000) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 16.10.2003 (Reg. Part. 1563, Reg. Gen. 8654, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 48394/12507 del 09.10.2003) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (annotazione n. 185 del 22.02.2017, RESTRIZIONE DI BENI; annotazione n. 571 del 18.06.2002, RESTRIZIONE DI BENI);
- ISCRIZIONE del 18.11.2019 (Reg. Part. 1320, Reg. Gen. 9648, SPEZIA RISORSE SPA Rep. 50179 del 01.09.2019) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da COME DA RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 149/E DEL 12.12.2017;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE del 26.01.2012 (Reg. Part. 586, Reg. Gen. 725, TRIBUNALE DELLA SPEZIA Rep. 3097 del 27.12.2011) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 13.11.2023 (Reg. Part. 7503, Reg. Gen. 9341, TRIBUNALE DELLA SPEZIA Repertorio 42

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[REDACTED]
 COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

del 29.09.2023) ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO.

CONFORMITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile presenta le seguenti conformità/non conformità e conseguenti possibilità di regolarizzazione:

	CONFORMITÀ CATASTALE	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
	non conforme	non conforme	assente	-
Regolarizzabile	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica	non sanabile (ferme restando alcune possibilità di sanatoria)	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica	nel caso di sanatoria con destinazione d'uso residenziale, subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica

Con la documentazione disponibile, l'immobile risulta illegittimo e non autorizzato. Non essendo stata presentata alcuna domanda di condono e/o sanatoria, per quanto è stato possibile reperire presso l'archivio del comune di Vezzano Ligure, si dovrebbe prescrivere la rimessa in pristino dei volumi e delle superfici allo stato autorizzato dal Permesso di Costruzione n. 174 del 1968, ovvero:

- ripristinare lo stato di continuità della muratura di spina delimitante il volume destinato a terrapieno, verificando la staticità dell'intera palazzina dopo l'apertura dei varchi non autorizzati, eventualmente adeguando staticamente l'edificio e chiudendo i varchi creati per accedere a tale volume (informalmente, il dirigente del SUE del comune di Vezzano Ligure ritiene che non sia necessario riempire il volume definito "terrapieno" nel PC 174/68 con terra di riporto, a patto che i varchi siano sigillati);
- ripristinare la destinazione d'uso prevista per i locali verso valle, ovvero riportarli alle condizioni descritte e autorizzate dal Permesso di Costruzione 174/68.

Per quanto l'immobile sia illegittimo e non autorizzato, dopo colloquio con il dirigente del SUE del comune di Vezzano Ligure, sembra ipotizzabile una possibile sanatoria parziale, anche tramite la recente Legge n. 105/2024, c.d. "salva-casa" Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, per quanto comportante opere edilizie molto impattanti e consistenti almeno in⁵:

- chiusura dei varchi creati per accedere al volume definito "terrapieno" nel PC 174/68, previa verifica della staticità dell'immobile, se non dell'intera palazzina (l'apertura dei varchi potrebbe aver compromesso la staticità dell'intera palazzina e, comunque, il deposito sismico è attualmente obbligatorio);
- richiesta di cambio di destinazione d'uso da garage/cantina/deposito (destinazioni d'uso autorizzate dal PC 174/85) a residenziale, per una superficie da calcolare in funzione del carico urbanistico attuale

⁵ L'elenco è esemplificativo. L'acquirente si assume comunque ogni eventuale costo, onere e/o spesa derivante dalla possibile applicazione della Legge n. 105/2024, c.d. "salva-casa" o di altre disposizioni legislative.

e del possibile suo esaurimento per l'ambito urbanistico in esame, previa realizzazione di adeguata intercapedine di isolamento dal terreno sottostante il pavimento⁶, non presente nei grafici del PC 174/85 poiché tale volume non era da destinarsi all'uso residenziale, previa autorizzazione edilizia, pagamento di ogni onere (compresa sanatoria, diritti, ecc.), reperimento/monetizzazione delle superfici a parcheggio in funzione della superficie in cambio d'uso autorizzabile (indicativamente 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc residenziali⁷) e previo pagamento di ogni eventuale onere ulteriore.

Tale sanatoria parziale è comunque passibile di rigetto da parte degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni⁸. Si precisa, infatti, che l'ottenimento delle sanatorie non è un atto dovuto, ma è subordinato al rilascio di autorizzazioni motivate da parte degli enti preposti, con possibilità di diniego, anche parziale, e/o imposizione di adeguamenti alle normative vigenti. Dal raffronto degli elaborati grafici del titolo edilizio originario con le informazioni assunte e l'analisi del fabbricato nella sua completezza, si presume che esista la possibilità di dover verificare complessivamente il volume edilizio, le sue strutture e i suoi impianti, con eventuale necessità di adeguamento alle normative igienico-sanitarie, edilizie e impiantistiche anche per le altre unità immobiliari. Eventuali ulteriori costi derivanti da verifiche parziali e/o complessive del fabbricato, comprese eventuali opere strutturali, non sono qui calcolabili e restano, comunque, a completo e totale carico dell'acquirente⁹.

Inoltre, alla data del sopralluogo (ottobre 2024) l'unità immobiliare risultava interessata da lavori consistenti di ristrutturazione, non autorizzati. Tali opere potrebbero aver ulteriormente alterato la staticità strutturale dell'immobile e/o della palazzina.

La stima del suddetto immobile, pertanto, dovrà prevedere, a scorporo, tutti gli oneri e i costi di qualsiasi natura imputabili alla regolarizzazione e/o rimessa in pristino. Tali costi saranno calcolati fatti salvi:

- eventuali costi derivanti dagli atti istruttori determinabili esclusivamente dall'ufficio competente (SUE, ASL, catasto, ecc.);
- eventuali costi e oneri derivanti da procedure di fiscalizzazione degli illeciti edilizi, ove presenti, e dalle procedure di regolarizzazione e/o rimessa in pristino;
- eventuali costi derivanti dalle sanzioni previste per le procedure di sanatoria;
- eventuali costi in merito alle opere di urbanizzazione/fiscalizzazione di qualsiasi natura;

⁶ Per quanto desumibile dai grafici del PC 174/85 tale isolamento non è rappresentato in alcun modo, in quanto l'unica sezione presente nei grafici attraversa la palazzina in corrispondenza del portone di ingresso della palazzina stessa e non della superficie occupata dall'unità immobiliare in stima. Nel volume occupato dal "terrapieno", nella suddetta sezione, è assente il primo solaio su terreno. Il Progettista e Direttore dei Lavori, Geom. Pini, nella descrizione delle opere della "Domanda di permesso" specifica "pavimenti in battuto di cemento per i fondi e di marmettoni per i fondi", nulla specificando sull'isolamento dal suolo sottostante.

⁷ Ex art. 19, L.R. 16/2008.

⁸ Il comune di Vezzano Ligure sta provvedendo alla verifica delle domande di condono ex L. 47/85, 724/94 e 326/03.

⁹ Confrontare, per maggior dettaglio, anche la documentazione disponibile per la stima del Comparto A, stessa procedura di liquidazione controllata, sia per l'elaborato di stima immobiliare che per il relativo documento "Allegati", in primo deposito del 18 aprile 2025 e nelle successive integrazioni del giugno 2025. L'acquirente si assume i rischi, i costi e gli oneri derivanti da eventuali problematiche inerenti le altre unità immobiliari della palazzina contraddistinta al Fig. 12, mapp. 237 del comune di Vezzano Ligure, di qualsiasi natura essi siano, manlevando lo stimatore.

- eventuali costi di istruttorie degli enti competenti e simili;
- eventuali costi di diritti di segreteria/bolli e simili;
- eventuali costi per le eventuali opere di adeguamento strutturale, sismico e idrogeologico e di altra natura, comprese le spese di progettazione/direzione lavori, ove necessarie;
- eventuali costi e oneri riconducibili ad eventuali sanatorie per “difformità minori” ricomprese nelle tolleranze edilizie previste dalla legislazione;
- eventuali altri costi qui non previsti, di qualsiasi natura.

Per la rimessa in pristino dell’immobile alle condizioni autorizzate dal PC 174/85, si calcolano i relativi costi da scomputare dal valore di mercato dell’immobile, fermo restando la possibile - ma non certa - sanatoria parziale e gli eventuali aggiornamenti dei prezzi:

- **opere conseguenti per la regolarizzazione edilizia derivante dalla rimessa in pristino, calcolata per una superficie di circa 65,00 mq calpestabili di altezza 3,00 metri (volume complessivo circa 200 mc, comprese murature perimetrali), comprensive di demolizioni di setti interno non portanti, ricostruzioni di setti murari, conferimento in discarica e opere accessorie/imprevisti, calcolato vuoto per pieno¹⁰:**

$$(200 \text{ mc} \times (62,99 \text{ €/mc} \times 0,5) + (200 \text{ mc} \times (220,53 \text{ €/mc} \times 0,5)) = 6.299,00 \text{ €} + 22.053 \text{ €} =$$

$$= 28.352,00 \text{ €}$$
- autorizzazioni edilizie comprensive dell’onorario del professionista incaricato alla progettazione, deposito delle domande e Direzione Lavori e altro di natura edilizia e urbanistica: 2.000,00 € (pari a circa il 7% dell’importo presunto delle opere edili);
- opere di demolizione e di adeguamento impiantistico (impianto elettrico generale e tv, canne fumarie, impianti di distribuzione del gas e idrici, con progetto di impianti a norma comprensivo dell’onorario del professionista incaricato alla progettazione, deposito delle conformità e Direzione Lavori e altro di natura impiantistica: 900,00 €, calcolati a corpo (pari a circa il 3% dell’importo presunto delle opere edili);
- coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione e in fase esecutiva: 1.100,00 €, calcolati a corpo (pari a circa il 4% dell’importo presunto delle opere edili);
- diritti di segreteria per deposito atti edilizi: 500,00 € (da verificare presso l’ufficio edilizia del comune di Vezzano Ligure);
- regolarizzazione catastale: 2.000,00 € (comprensivo dell’onorario del professionista incaricato al rilievo e alla restituzione grafica con deposito DocFA per variazione catastale tramite procedura telematica);
- spese di segreteria e bolli per deposito atti catastali: 250,00 €.

Non è prevista alcuna spesa riferibile alle verifiche sismiche e ai depositi di relazioni attestanti la staticità dell’immobile o dell’intera palazzina. Nel caso si dovesse ottemperare alla verifica e redazione di certificato

¹⁰ “Prezzario Regione Liguria 2025”, aggiornamento al 27 dicembre 2024: voce 20.A05.A10.025, “Demolizione completa di fabbricato di tipo civile con struttura in cemento armato e solai di qualunque specie, eseguita a mano con l’ausilio di martello demolitore e/o con piccolo mezzo meccanico”, ridotta al 50% poiché le demolizioni riguardano sostanzialmente le murature interne non strutturali e le opere accessorie; voce 99.A01.A20.040, “Costo a mc vuoto per pieno piano fondi”, questi ultimi ribassati del 50% per ricostruzione al grezzo. Salvo aggiornamento prezzi.

sismico, l'acquirente se ne assume il pieno e completo carico.

Ogni eventuale ulteriore onere, spesa e costo, resta comunque a completo carico dell'acquirente.

L'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] e non a [REDACTED]

[REDACTED] Per la regolarizzazione è necessario depositare variazione tramite DocFA all'Agenzia delle Entrate - settore Territorio, con i supponibili seguenti costi:

- deposito DocFA per variazione catastale tramite procedura telematica effettuata da professionista abilitato al deposito: 1.000,00 € (comprensivo dell'onorario del professionista stesso);
- spese di segreteria e bolli: 104,00 €.

Per il documento di Attestazione di Prestazione Energetica, se regolarizzato l'immobile con la messa in pristino, trattandosi di superfici non residenziali (terrapieno e garage/deposito/cantina) trattasi di documento non necessario. In caso di assentimento della sanatoria, non certa, il costo dell'Attestato è comunque a completo carico dell'acquirente, qualsiasi sia la sua entità.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame non è possibile utilizzare un metodo di stima per confronto sintetico comparativo che consenta di determinare il più probabile VdM dell'immobile in stima, in ragione del suo stato illegittimo e dell'assenza di un numero congruo di compravendite di immobili con caratteristiche assimilabili.

Si procederà pertanto considerando l'unità immobiliare come "residenziale", calcolandone il valore utilizzando le Tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, confrontandole, per sola verifica, con il mercato immobiliare per unità immobiliari nello stesso ambito e con caratteristiche simili, e, successivamente, detraendo al valore di mercato tutti i costi di regolarizzazione e deprezzamento.

Si precisa che la valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare e della particolare situazione economica, nella quale i prezzi della domanda risultano, per l'ambito considerato, sostanzialmente fermi dal 2021¹¹.

IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI REPERITI E CONFRONTO CON TABELLE O.M.I.

L'unico immobile compravenduto nel 2024, con caratteristiche simili, ubicato in prossimità della palazzina di Via Nuova a Carozzo, ha le seguenti caratteristiche:

- 72,50 mq commerciali;
- 3 vani;
- 1 bagno;
- balcone;
- posto auto scoperto;
- APE G;

¹¹ Le fonti consultate sono: Agenzia delle Entrate - settore Territorio di La Spezia; Ufficio del registro di La Spezia; Conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia; ufficio tecnico di Comune di Vezzano Ligure; osservatorio del mercato immobiliare di La Spezia - Vezzano Ligure; borsino immobiliare e siti di compravendita immobiliare.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

- ultimo piano (con ascensore);
- buono stato conservativo.

Il prezzo di vendita ammonta a € 92.000,00, ovvero:

$$\text{VdM al mq} = 92.000,00 \text{ €} / 72,50 \text{ mq} = 1.268,97 \text{ €/mq}$$

Tale valore, per quanto unico tra gli assimilabili, è molto vicino alla media dei valori di mercato assegnati dall’Agenzia delle Entrate - settore Territorio agli immobili nell’ambito omogeneo di “Carozzo”.

Per gli immobili di uso assimilabile al residenziale, per l’ambito considerato, i valori nel secondo semestre del 2024 sono:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VdM	
		MINIMO (€)	MASSIMO (€)
Abitazioni civili di tipo economico	normale	950	1.400

$$\begin{aligned} \text{VdM al mq abitazioni civili} &= (950,00 + 1.400,00) \text{ €} / 2 = 2.350,00 \text{ €} / 2 = \\ &= 1.175,00 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Si assume, pertanto, questo valore di mercato al mq per la determinazione del valore dell’immobile, considerandolo come non illegittimo e con destinazione d’uso residenziale.

STIMA DEL COMPENDIO B1**VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2)****CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SENZA DEPREZZAMENTI E DETRAZIONI PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Dati catastali			mq	VdM mq (€)	VdM (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	2	66,00	1.175,00	77.550,00

DEPREZZAMENTO E DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Dati catastali			Deprezzamento (% = €)	Detrazioni per regolarizzazione (€)	Totale (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	2	_ ¹²	28.352,00 + 2.000,00 + 900,00 + 1.100,00 + + 500,00 + 2.000,00 + 250,00 + 1.000,00 + + 104,00 = 36.206,00	36.206,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA GIUDIZIARIA - COMPENDIO B1

Dati catastali			VdM (€)	Totale deprezzamenti e detrazioni (€)	Valore esatto per vendita giudiziaria (€)	Valore arrotondato finale per vendita giudiziaria (€)
Fg.	Mapp.	Sub				
12	237	2	77.550,00	36.206,00	41.344,00	41.300,00

Ogni ulteriore ed eventuale onere, spesa e costo resta comunque a completo e totale carico dell'acquirente, manlevando il sottoscritto estimatore.

¹² Dovendo provvedere alla rimessa in pristino, si intende il deprezzamento pari a zero, poiché l'immobile viene restituito al nuovo, benché al grezzo.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

COMPENDIO B2**VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO DI VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 3)****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile suddetto è situato in località Carozzo, nel comune di Vezzano Ligure, in una palazzina sita in un'area contraddistinta da edilizia residenziale realizzata tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, su terreni in forte pendenza, ben servita dalle reti infrastrutturali e tecnologiche (strade, rete gas, telecomunicazioni, ecc.). Nello specifico, l'immobile è costituito da un appartamento sito al piano primo (Fig. 12, mapp. 237, sub 3, cat. A/2, 3,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita catastale 343,44 €).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore nel comune di Vezzano Ligure è il PUC approvato con D.G.R. Liguria n. 648 del 19.07.2019, entrato in vigore il 14.08.2019 (BURL n. 33 del 14.08.2019)¹³.

La palazzina di cui l'immobile in stima fa parte ricade nell'Ambito B5.1 del PUC di Vezzano Ligure, "Edifici esistenti a bassa densità". Tali ambiti comprendono parti di territorio di recente formazione, a carattere urbano e periurbano, di pianura o di collina, con densità insediativa continua, non accorpata, a tratti diffusa, di tipo residenziale e con parziale assenza di servizi di vicinato. Gli ambiti B5 sono normati agli artt. da 16 a 21 delle NCC del PUC di Vezzano Ligure. In tali ambiti sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia, "attraverso il recupero e il rinnovo dell'edificazione esistente rispondente alle esigenze diffuse dei residenti di adeguare i propri standard abitativi alle esigenze igienico- sanitarie ed estetico - funzionali più attuali"¹⁴. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o trasformazioni edilizie comportanti aumenti di volumetria.

VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

La palazzina di cui l'immobile in stima fa parte, secondo quanto desumibile dalle tavole di vincolo del PUC di Vezzano Ligure e dalla cartografia regionale e sovraregionale, è sottoposta ai seguenti vincoli urbanistici e paesaggistici:

- regime ID-CO (insediamento diffuso in regime di consolidamento), PTCP della Liguria;
- suscettività al dissesto Pg2 – media, DCP n. 34 del 31.03.2003;
- rischio geomorfologico Rg2 – medio, DCP n. 34 del 31.03.2003;
- rischio idraulico nullo, DL 180/98 (L. 267/98).

La palazzina non rientra nelle aree SIC o ZPS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE IN STIMA

La palazzina contraddistinta al Fig. 12, mappale 237, sita in Via Nuova 19, in località Carozzo di Vezzano Ligure, è un edificio realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, secondo le modalità costruttive

¹³ adeguato d'ufficio alle modifiche prescritte dalla D.G.R. Liguria n. 648/2019 e pubblicato sul BURL n. 47 del 20.11.2019; primo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 9 del 25.05.2020 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 25.07.2020; secondo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 16 del 28.06.2023 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 30.08.2023.

¹⁴ Art. 19 NCC PUC di Vezzano Ligure, "Obiettivi della riqualificazione per i tessuti B5.1 e B5.2".

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

dell'epoca: struttura di fondazione a platea in calcestruzzo armato previo sbancamento del versante collinare, realizzazione di struttura trilitica travi-pilastrri per l'elevazione, tamponamenti esterni in mattoni pieni e/o forati, solai e struttura portante del tetto in pannelli armati prefabbricati in laterocemento o solai a lastre in calcestruzzo armato di tipo "predalle", infissi in alluminio anodizzato, manto di copertura in tegole marsigliesi, assenza di finiture intonacate, pavimenti esterni in mattonelle di gres, vano scala in calcestruzzo armato autoportante, pianerottoli piastrellati, balconi aggettanti in calcestruzzo armato con ringhiere in ferro a disegno semplice, riquadrature delle aperture con lastre in marmo, tapparelle oscuranti. Il tamponamento in mattoni non è mai intonacato, gli spessori dei muri perimetrali sono generalmente pari a 30 centimetri, ovvero non assicurano un adeguato isolamento termo-acustico secondo le norme attuali. Le pareti divisorie tra appartamenti sono ridotte a 12-15 centimetri, ovvero non assicurano un adeguato isolamento acustico secondo le norme attuali.

Il fabbricato, come tutti gli edifici realizzati nello stesso periodo, presenta alcuni difetti di durabilità strutturale, legati alla limitata capacità portante del sistema trilitico accoppiato ai solai in latero-cemento (scarsa efficacia a trasferire correttamente le spinte e le sollecitazioni, riduzione della sicurezza delle barre di armatura, per problemi di sfondellamento e di corrosione inevitabili con il trascorrere del tempo, ecc.). L'edificio, come detto sopra, a meno di significativi interventi complessivi e per ogni singola unità immobiliare, presenta un'efficienza energetica molto bassa, dovuta ai ridotti spessori delle superfici perimetrali orizzontali e verticali, unita alla loro uniformità materica. L'isolamento acustico delle pareti perimetrali come delle tramezze divisorie tra unità immobiliari distinte è mediocre.

L'edificio è raggiungibile tramite una strada (Via Nuova) che si inerpicca in modo molto ripido dalla provinciale che collega Carozzo con San Venerio e Vezzano Ligure. La larghezza della carreggiata è ridotta e non consente il passaggio di due mezzi contemporaneamente. Il tratto prospiciente l'edificio è parzialmente pianeggiante. La facciata principale è rivolta verso sud ovest, con buona ventilazione. La facciata verso nord est prospetta lo sbancamento realizzato durante la costruzione della casa, con ridotta visibilità e luminosità dei vani su di esso affacciantesi.

A sinistra dell'ingresso comune è presente un'area asfaltata che immette in una cantina/box auto autonoma rispetto al resto della palazzina (sub 8). La superficie piana di copertura di tale cantina/box auto (lastrico solare) presenta ammaloramenti da infiltrazioni di acqua piovana e umidità di risalita, fenomeni di degrado peraltro presenti altrove in alcuni punti della palazzina.

Lo stato di conservazione dell'edificio e delle parti comuni (camminamenti esterni, vano scale, pavimentazioni condominiali esterne e interne, corrimano, portone di ingresso, intonaci interni, illuminazione artificiale, impianti, ecc.) è mediocre. Non è presente un ascensore condominiale.

L'unità immobiliare in questione è posta al piano primo e ad essa si accede dalle scale condominiali tramite un portoncino non blindato a due ante, in legno, attualmente senza serratura e chiuso con una catena dotata di lucchetto. L'appartamento è costituito da un corridoio d'ingresso con disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera e un servizio igienico, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e uno dalla cucina (le destinazioni dei vani sono state ricavate dal permesso di costruzione originario). La superficie catastale

dell'appartamento è di 79,00 mq, di cui 75,00 mq di superficie catastale coperta.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e non presenta ammaloramenti evidenti. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati al civile, a eccezione di alcune pareti della cucina rivestite con mattonelle di ceramica. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica e le porte interne in legno. Il bagno è rivestito in mattonelle di ceramica e presenta apparecchi igienici in normale stato di conservazione. È da verificare l'effettivo funzionamento degli scarichi della cucina e del bagno, in quanto nell'appartamento ristagno un odore fetido probabilmente dovuto alla non ottimale tenuta dei sifoni.

Gli infissi interni (porte e finestre) sono in discreto stato di conservazione, così come le tapparelle oscuranti.

L'impianto di riscaldamento è a metano, con termosifoni in mediocre stato di conservazione. Non è stato possibile verificare lo stato e la conformità della canna fumaria.

I due balconi presentano alcuni ammaloramenti sul bordo esterno causati da infiltrazioni di umidità. Le ringhiere necessitano di manutenzione ordinaria.

La conformità dell'impianto elettrico è assente.

L'appartamento mostra alcune piccole difformità metriche rispetto alla planimetria del titolo edilizio (PC 174/68). Tali difformità potrebbero rientrare nelle "tolleranze costruttive".

Planimetria catastale, visura e fotografie dell'immobile, come altre informazioni e documenti reperiti, sono riportate nel fascicolo "Allegati".

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vezzano Ligure sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in stima:

- Permesso di Costruzione n. 174, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di fabbricato di civile abitazione, presentato il 24.02.1968, inizio lavori presunto comunicato in data 25.08.1969, fine lavori comunicata in data 25.08.1969, agibilità del 19.10.1971 (protocollo n. 7164 e n. 36 di registro).

Il Permesso di Costruzione, per quanto reperibile presso l'archivio edilizio del comune di Vezzano Ligure, si riferisce alla realizzazione di un edificio composto da tre complessivi piani fuori terra, con piano terra destinato a garage e cantine con ampio terrapieno nella porzione retro strada, piano primo e secondo a destinazione residenziale, piano sottotetto di altezza ridotta, non abitabile e non agibile non collegato alla scala condominiale. **Le difformità presenti nella palazzina non riguardano l'unità immobiliare contraddistinta al subalterno 3, ma esclusivamente una porzione dell'unità immobiliare contraddistinta al Fig. 12, mapp. 237, sub 7, posta nel sottotetto della palazzina di Via Nuova 19, oltre ad altre superfici e volumi non appartenenti al sub 3, come da conferma del responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale e Urbanistica del comune di Vezzano Ligure, Arch. Roberto Bologna (prot. 8187 del 30 giugno 2025, in "Allegati").**

Non sono stati reperiti altri documenti o deposito di domande di condono ai sensi delle leggi 724/94 e 326/03 riferibili all'unità immobiliare in stima.

Pertanto, l'immobile contraddistinto al fig. 12, mapp. 237, sub 3, è da ritenersi non conforme al titolo edilizio originario, sussistendo alcune difformità interne tra le planimetrie catastali e le planimetrie architettoniche

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

depositate presso gli uffici competenti per le autorizzazioni edilizie (diverso posizionamento di alcune pareti interne; modeste differenze negli spessori delle murature perimetrali rispetto al PC 174/85, ma comunque comportanti un leggero aumento delle superfici calpestabili concessionate; altezza interna inferiore a quella autorizzata dal PC 174/85 - 3,03 cm invece di 3,20 cm - comunque maggiore al minimo richiesto per la destinazione residenziale).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo all'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237, sub 3, è a completo carico dell'acquirente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento è a completo carico del nuovo aggiudicatario.

INQUADRAMENTO CATASTALE E PROVENIENZA

Il bene immobiliare è iscritto al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Settore Territorio) della Spezia, comune di Vezzano Ligure:

Comune di Vezzano Ligure, Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	237	3	A/2	2	3,5 vani	€ 343,44

Intestati

Dati catastali	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
Fg. 12, mapp. 237, sub 3	[REDACTED]	Piena proprietà dal 7 giugno 2002

CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'appartamento posto al piano primo confina con il vano scala condominiale (senza subalterno) e con i subalterni 12 e 7, dai lati su aria con i subalterni 8 e con la corte condominiale esterna (sub 10) dello stesso foglio e mappale. Data l'assenza dell'elaborato planimetrico e la non conformità edilizia-urbanistica di alcuni immobili appartenenti al mappale 237 non è possibile indicare con certezza le aderenze con altre proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE

Esaminando le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, sussiste difformità tra quanto rilevato e lo stato attuale dei luoghi. **La conformità della planimetria va verificata una volta sanate le difformità interne.**

L'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto gli immobili risultano ancora intestati a [REDACTED] e non a [REDACTED].

PROPRIETÀ

Sino al 22.03.1991: [REDACTED] per la quota di 1000/1000 (dati derivanti da impianto meccanografico del 30.06.1987).

Dal 23.03.1991 al 13.11.1997: [REDACTED] per la quota di 100/300, [REDACTED] per la quota di

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[REDACTED]
 COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

100/300 e [REDACTED] per la quota di 100/300 in forza di denuncia di successione del 22.03.1991 - UR Sede LA SPEZIA (SP), Reg. Vol. 792 n. 53, registrato in data 09.02.1993, trascrizione n. 1094.1/1994 in atti dal 01.12.1994.

Dal 14.11.1997 fino al 19.06.2002: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico di divisione, atto stipulato il 14.11.1997 a firma notaio Calabrese De Feo (n. rep. 37194, voltura n. 6746.1/1997 in atti dal 10.11.1998).

Dal 07.06.2002 al 09.08.2009: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di compravendita, con atto del 07.06.2002 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 46128 di repertorio, trascrizione n. 3911.1/2002 in atti dal 04.07.2002).

Dal 10.08.2009: [REDACTED] in forza di cessione di quote e modifica patti sociali, con atto stipulato a firma notaio Calabrese De Feo, registrato in data 11.08.2009 alla Spezia (n. 1395 serie 1T).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (novembre 2024) l'immobile risultava libero.

CONDOMINIO

Tramite accertamenti presso l'amministrazione del condominio di Via Nuova 19 non risulta a carico dell'immobile in stima alcun debito pregresso. Le spese condominiali generali per l'anno 2024 ammontano a 554,58 €.

ISPEZIONE IPOTECARIA

L'immobile è entrato nel possesso di [REDACTED] in forza di atto pubblico di compravendita del 07.06.2002 (notaio Francesco Calabrese De Feo), repertorio n. 46128, trascrizione n. 3911.1/2002 in atti dal 04.07.2002.

L'immobile è stato nel tempo gravato da ipoteche e mutui, ingiunzioni, sequestri e pignoramenti ed attualmente sottoposto a liquidazione controllata da parte del Tribunale della Spezia, rep. 42 del 29.09.2023 (Reg. Part. 7503, Reg. Gen. 9341, trascrizione del 13.11.2023).

L'elenco completo delle formalità che hanno interessato/interessano l'unità immobiliare è riportato in "Allegati".

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI SULL'IMMOBILE

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 07.03.1994 (Reg. Part. 1094, Reg. Gen. 1605, UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 53/792 del 09.02.1993) ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 26.11.1997 (Reg. Part. 6967, Reg. Gen. 8820, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 37194 del 14.11.1997) ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 04.07.2002 (Reg. Part. 3911, Reg. Gen. 5413, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46128 del 07.06.2002) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09.08.2002 (Reg. Part. 1236, Reg. Gen. 6700, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[REDACTED]
 COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

FRANCESCO Rep. 46419 del 08.08.2002) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (documenti correlati successivi iscrizione n. 815 del 30.06.2022);

- ISCRIZIONE del 18.11.2019 (Reg. Part. 1320, Reg. Gen. 9648, SPEZIA RISORSE SPA Rep. 50179 del 01.09.2019) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da COME DA RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 149/E DEL 12.12.2017;
- ISCRIZIONE del 30.06.2022 (Reg. Part. 815, Reg. Gen. 5705, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46419 del 08.08.2002) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE del 09.06.2011 (Reg. Part. 3207, Reg. Gen. 4657, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LA SPEZIA Rep. 1291 del 25.05.2011) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 13.11.2023 (Reg. Part. 7503, Reg. Gen. 9341, TRIBUNALE DELLA SPEZIA Repertorio 42 del 29.09.2023) ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO.

CONFORMITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile presenta le seguenti conformità/non conformità e conseguenti possibilità di regolarizzazione:

	CONFORMITÀ CATASTALE	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
	non conforme	non conforme	assente	assente
Regolarizzabile	si	si	si, in caso di modifica degli impianti	si

Si precisa che nella palazzina di cui l'unità immobiliare fa parte sono presenti volumi e/o destinazioni d'uso non autorizzate da alcun titolo edilizio, che hanno comportato modifiche all'assetto edilizio, distributivo, strutturale e impiantistico previsto dal Permesso di costruzione 174/68. Le eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino di tali volumi e/o destinazioni d'uso, per quanto non interessanti direttamente l'unità contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237, sub 3, sono subordinate al rilascio di autorizzazioni motivate da parte degli enti preposti, con possibilità di diniego, anche parziale, e/o imposizione di adeguamenti alle normative vigenti. Dal raffronto degli elaborati grafici del titolo edilizio originario con le informazioni assunte e l'analisi del fabbricato nella sua completezza, si presume che esista la possibilità di dover verificare complessivamente il volume edilizio, le sue strutture e i suoi impianti, con eventuale necessità di adeguamento alle normative igienico-sanitarie, edilizie e impiantistiche anche per le altre unità immobiliari¹⁵. Gli oneri e i costi di qualsiasi natura impattanti sull'immobile contraddistinto al Fg. 12, mapp.

¹⁵ Confrontare, per maggior dettaglio, anche la documentazione disponibile per la stima del Comparto A, stessa

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

237, sub 3, derivanti da queste sanatorie e/o rimesse in pristino - come da altre cause - non sono qui quantificabili, ma restano comunque a completo e totale carico dell'acquirente.

La stima dell'immobile contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub 3, dovrà prevedere, a scorporo, tutti gli oneri e i costi di qualsiasi natura imputabili alla regolarizzazione e/o rimessa in pristino. Tali costi saranno calcolati fatti salvi:

- eventuali costi derivanti dagli atti istruttori determinabili esclusivamente dall'ufficio competente (SUE, ASL, catasto, ecc.);
- eventuali costi e oneri derivanti da procedure di fiscalizzazione degli illeciti edilizi, ove presenti, e dalle procedure di regolarizzazione e/o rimessa in pristino;
- eventuali costi derivanti dalle sanzioni previste per le procedure di sanatoria;
- eventuali costi in merito alle opere di urbanizzazione/fiscalizzazione di qualsiasi natura;
- eventuali costi di istruttorie degli enti competenti e simili;
- eventuali costi di diritti di segreteria/bolli e simili;
- eventuali costi per le eventuali opere di adeguamento strutturale, sismico e idrogeologico e di altra natura, comprese le spese di progettazione/direzione lavori, ove necessarie;
- eventuali altri costi di qualsiasi natura.

Per la regolarizzazione dell'immobile, salvo aggiornamento dei prezzi, si calcolano i seguenti costi:

- **dichiarazione asseverata di professionista abilitato in merito alle difformità interne dell'appartamento (se rientranti nelle "tolleranze edilizie"), senza realizzazione di opere edili: 2.500,00 € (comprensive di rilievo architettonico degli interni, verifica dimensionale e deposito dell'istanza);**
- **spese di segreteria e bolli per deposito atti presso il SUE di Vezzano Ligure: 150,00 €;**
- **regolarizzazione catastale: 1.500,00 € (comprensivo dell'onorario del professionista incaricato al rilievo e alla restituzione grafica con deposito DocFA per variazione catastale tramite procedura telematica);**
- **spese di segreteria e bolli per deposito atti catastali: 52,00 €.**

Ogni eventuale ulteriore onere, spesa e costo non calcolato resta comunque a completo carico dell'acquirente.

L'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto l'Immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] e non a [REDACTED].

Per la regolarizzazione è necessario depositare variazione tramite DocFA all'Agenzia delle Entrate

- settore Territorio, con i supponibili seguenti costi:

- **deposito DocFA per variazione catastale tramite procedura telematica effettuata da professionista abilitato al deposito: 1.500,00 € (comprensivo dell'onorario del professionista stesso);**
- **spese di segreteria e bolli: 52,00 €.**

procedura di liquidazione controllata, sia per l'elaborato di stima immobiliare che per il relativo documento "Allegati", in primo deposito del 18 aprile 2025 e nelle successive integrazioni del giugno 2025. L'acquirente si assume i rischi, i costi e gli oneri derivanti da eventuali problematiche inerenti le altre unità immobiliari della palazzina contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237 del comune di Vezzano Ligure, di qualsiasi natura essi siano, manlevando lo stimatore.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)

RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

Per la redazione e il deposito dell'Attestazione di Prestazione Energetica è presumibile il seguente costo:

- **redazione e deposito tramite procedura telematica effettuata da professionista abilitato con idoneo software riconosciuto dalla Regione Liguria: € 300,00 (comprensivo dell'onorario del professionista stesso).**

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame non è possibile utilizzare un metodo di stima per confronto sintetico comparativo che consenta di determinare il più probabile VdM dell'immobile in stima, in ragione del suo stato illegittimo e dell'assenza di un numero congruo di compravendite di immobili con caratteristiche assimilabili.

Si procederà pertanto considerando l'unità immobiliare come "residenziale", calcolandone il valore utilizzando le Tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, confrontandole, per verifica, con il mercato immobiliare e detraendo al valore di mercato tutti i costi di regolarizzazione e deprezzamento.

Si precisa che la valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare, con prezzi della domanda sostanzialmente fermi dal 2021¹⁶.

IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI REPERITI E CONFRONTO CON TABELLE O.M.I.

L'unico immobile compravenduto nel 2024, con caratteristiche simili, ubicato in prossimità della palazzina di Via Nuova a Carozzo, ha le seguenti caratteristiche:

- 72,50 mq commerciali;
- 3 vani;
- 1 bagno;
- balcone;
- posto auto scoperto;
- APE G;
- ultimo piano (con ascensore);
- buono stato conservativo.

Il prezzo di vendita ammonta a € 92.000,00, ovvero:

$$\text{VdM al mq} = 92.000,00 \text{ €} / 72,50 \text{ mq} = 1.268,97 \text{ €/mq}$$

Tale valore, per quanto unico tra gli assimilabili, è molto vicino alla media dei valori di mercato assegnati dall'Agenzia delle Entrate - settore Territorio agli immobili nell'ambito omogeneo di "Carozzo" che, per il secondo semestre del 2024 sono:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VdM	
		MINIMO (€)	MASSIMO (€)
Abitazioni civili di tipo economico	normale	950	1.400

¹⁶ Le fonti consultate sono: Agenzia delle Entrate - settore Territorio di La Spezia; Ufficio del registro di La Spezia; Conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia; ufficio tecnico del comune di Vezzano Ligure; osservatorio del mercato immobiliare di La Spezia - Vezzano Ligure; borsino immobiliare e siti di compravendita immobiliare.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

$$\begin{aligned}\text{VdM al mq abitazioni civili} &= (950,00 + 1.400,00) \text{ €} / 2 = 2.350,00 \text{ €} / 2 = \\ &= 1.175,00 \text{ €/mq}\end{aligned}$$

Si assume, pertanto, questo valore di mercato al mq per la determinazione del valore dell'immobile.

STIMA DEL COMPENDIO B2**VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 3)****CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SENZA DEPREZZAMENTI E DETRAZIONI PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Dati catastali			mq	VdM mq (€)	VdM (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	3	78,65	1.175,00	92.413,75

DEPREZZAMENTO E DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Dati catastali			Deprezzamento (% = €)	Detrazioni per regolarizzazione (€)	Totale (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	3	2,5% = 2.310,34	2.500,00 + 150,00 + 1.500,00 + 52,00 + + 1.500,00 + 52,00 + 300,00 = 6.054,00	8.364,34

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA GIUDIZIARIA - COMPENDIO B2

Dati catastali			VdM (€)	Totale deprezzamenti e detrazioni (€)	Valore esatto per vendita giudiziaria (€)	Valore arrotondato finale per vendita giudiziaria (€)
Fg.	Mapp.	Sub				
12	237	3	92.413,75	8.364,34	84.049,41	84.000,00

Ogni ulteriore ed eventuale onere, spesa e costo resta comunque a completo e totale carico dell'acquirente, manlevando il sottoscritto estimatore.

COMPENDIO B3**VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO DI VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 8)****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile suddetto è situato in località Carozzo, nel comune di Vezzano Ligure, in una palazzina sita in un'area contraddistinta da edilizia residenziale realizzata tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, su terreni in forte pendenza, ben servita dalle reti infrastrutturali e tecnologiche (strade, rete gas, telecomunicazioni, ecc.). Nello specifico, l'immobile è costituito da un box auto e cantina, in vano unico, sito al piano terra (Fig. 12, mapp. 237, sub 8, cat. C/6, classe 2, consistenza 44,00 mq, rendita catastale 54,54 €).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Vezzano Ligure è il PUC approvato con D.G.R. Liguria n. 648 del 19.07.2019, entrato in vigore il 14.08.2019 (BURL n. 33 del 14.08.2019)¹⁷.

La palazzina di cui l'immobile in stima fa parte ricade nell'Ambito B5.1 del PUC di Vezzano Ligure, "Edifici esistenti a bassa densità". Tali ambiti comprendono parti di territorio di recente formazione, a carattere urbano e periurbano, di pianura o di collina, con densità insediativa continua, non accorpata, a tratti diffusa, di tipo residenziale e con parziale assenza di servizi di vicinato. Gli ambiti B5 sono normati agli artt. da 16 a 21 delle NCC del PUC di Vezzano Ligure. In tali ambiti sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia, "attraverso il recupero e il rinnovo dell'edificazione esistente rispondente alle esigenze diffuse dei residenti di adeguare i propri standard abitativi alle esigenze igienico- sanitarie ed estetico - funzionali più attuali"¹⁸. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o trasformazioni edilizie comportanti aumenti di volumetria.

VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

La palazzina di cui l'immobile in stima fa parte, secondo quanto desumibile dalle tavole di vincolo del PUC di Vezzano Ligure e dalla cartografia regionale e sovregionale, è sottoposta ai seguenti vincoli urbanistici e paesaggistici:

- regime ID-CO (insediamento diffuso in regime di consolidamento), PTCP della Liguria;
- suscettività al dissesto Pg2 – media, DCP n. 34 del 31.03.2003;
- rischio geomorfologico Rg2 – medio, DCP n. 34 del 31.03.2003;
- rischio idraulico nullo, DL 180/98 (L. 267/98).

La palazzina non rientra nelle aree SIC o ZPS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE IN STIMA

La palazzina contraddistinta al Fig. 12, mappale 237, sita in Via Nuova 19, in località Carozzo di Vezzano Ligure, è un edificio realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, secondo le modalità costruttive

¹⁷ adeguato d'ufficio alle modifiche prescritte dalla D.G.R. Liguria n. 648/2019 e pubblicato sul BURL n. 47 del 20.11.2019; primo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 9 del 25.05.2020 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 25.07.2020; secondo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 16 del 28.06.2023 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 30.08.2023.

¹⁸ Art. 19 NCC PUC di Vezzano Ligure, "Obiettivi della riqualificazione per i tessuti B5.1 e B5.2".

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

dell'epoca: struttura di fondazione a platea in calcestruzzo armato previo sbancamento del versante collinare, realizzazione di struttura trilitica travi-pilastrri per l'elevazione, tamponamenti esterni in mattoni pieni e/o forati, solai e struttura portante del tetto in pannelli armati prefabbricati in laterocemento o solai a lastre in calcestruzzo armato di tipo "predalle", infissi in alluminio anodizzato, manto di copertura in tegole marsigliesi, assenza di finiture intonacate, pavimenti esterni in mattonelle di gres, vano scala in calcestruzzo armato autoportante, pianerottoli piastrellati, balconi aggettanti in calcestruzzo armato con ringhiere in ferro a disegno semplice, riquadrature delle aperture con lastre in marmo, tapparelle oscuranti. Il tamponamento in mattoni non è mai intonacato, gli spessori dei muri perimetrali sono generalmente pari a 30 centimetri, ovvero non assicurano un adeguato isolamento termo-acustico secondo le norme attuali. Le pareti divisorie tra appartamenti sono ridotte a 12-15 centimetri, ovvero non assicurano un adeguato isolamento acustico secondo le norme attuali.

Il fabbricato, come tutti gli edifici realizzati nello stesso periodo, presenta alcuni difetti di durabilità strutturale, legati alla limitata capacità portante del sistema trilitico accoppiato ai solai in latero-cemento (scarsa efficacia a trasferire correttamente le spinte e le sollecitazioni, riduzione della sicurezza delle barre di armatura, per problemi di sfondellamento e di corrosione inevitabili con il trascorrere del tempo, ecc.). L'edificio, come detto sopra, a meno di significativi interventi complessivi e per ogni singola unità immobiliare, presenta un'efficienza energetica molto bassa, dovuta ai ridotti spessori delle superfici perimetrali orizzontali e verticali, unita alla loro uniformità materica. L'isolamento acustico delle pareti perimetrali come delle tramezze divisorie tra unità immobiliari distinte è mediocre.

L'edificio è raggiungibile tramite una strada (Via Nuova) che si inerpicia in modo molto ripido dalla provinciale che collega Carozzo con San Venerio e Vezzano Ligure. La larghezza della carreggiata è ridotta e non consente il passaggio di due mezzi contemporaneamente. Il tratto prospiciente l'edificio è parzialmente pianeggiante. La facciata principale è rivolta verso sud ovest, con buona ventilazione. La facciata verso nord est prospetta lo sbancamento realizzato durante la costruzione della casa, con ridotta visibilità e luminosità dei vani su di esso affacciantesi.

A sinistra dell'ingresso comune è presente un'area asfaltata che immette in una cantina/box auto autonoma rispetto al resto della palazzina (sub 8). La superficie piana di copertura di tale cantina/box auto (lastrico solare) presenta ammaloramenti da infiltrazioni di acqua piovana e umidità di risalita, fenomeni di degrado peraltro presenti altrove in alcuni punti della palazzina.

Lo stato di conservazione dell'edificio e delle parti comuni (camminamenti esterni, vano scale, pavimentazioni condominiali esterne e interne, corrimano, portone di ingresso, intonaci interni, illuminazione artificiale, impianti, ecc.) è mediocre. Non è presente un ascensore condominiale.

L'unità immobiliare in questione è posta in aderenza all'angolo nord del piano terra della palazzina descritta precedentemente e consta di un volume parzialmente interrato verso nord, adiacente al fabbricato verso sud e scoperto superiormente. L'unità consta di un unico vano catastale con consistenza catastale di 44,00 mq, categoria C/6, classe 2. Il vano è destinato a garage/cantina, con forma a "L".

All'immobile, posto al piano terreno, si accede direttamente dalla corte esterna condominiale, tramite un

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

portellone metallico basculante. Nella zona d'ingresso è presente una doppia serie di mazzette laterali, quelle poste verso l'esterno sono prive di chiusure, mentre su quelle più interne è stata posizionata la porta basculante di accesso al garage. L'interno può ospitare due automobili. La superficie rilevata calpestabile è pari a circa 40,00 mq (superficie lorda circa 52 mq), l'altezza interna misurata all'intradosso del lastrico solare è compresa tra circa 2,18 e 2,21 metri (altezza sottotrave circa 2,01 metri). La planimetria catastale in atti non corrisponde a quanto rilevato.

L'unità immobiliare è in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione. Il soffitto è costituito dal lastrico solare, quindi non interrato superiormente, lastrico che contorna la palazzina nelle porzioni controterra verso nord. Il soffitto e le pareti controterra sono interessate da infiltrazioni di acqua. Da sopralluogo e dalla verifica metrica, si ritiene che una parete di separazione tra il garage e i locali del piano terra sia costituita da un setto in muratura di spessore estremamente ridotto (circa 8-10 cm).

Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile, in mediocre stato di conservazione. Il pavimento è in piastrelle in buono stato di conservazione. Sono presenti alcune finestrelle nel corpo del lastrico solare con apertura a ribalta orizzontale.

L'impianto di riscaldamento è assente. È presente un camino con canna fumaria della quale non è stato possibile verificare la conformità e la portata dei fumi¹⁹. La conformità dell'impianto elettrico è assente.

Planimetria catastale, visura e fotografie dell'immobile, come altre informazioni e documenti reperiti, sono riportate nel fascicolo "Allegati".

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del comune di Vezzano Ligure sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in stima:

- Permesso di Costruzione n. 174, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di fabbricato di civile abitazione, presentato il 24.02.1968, inizio lavori presunto comunicato in data 25.08.1969, fine lavori comunicata in data 25.08.1969, agibilità del 19.10.1971 (protocollo n. 7164 e n. 36 di registro).

Il Permesso di Costruzione, per quanto reperibile presso l'archivio edilizio del comune di Vezzano Ligure, si riferisce alla realizzazione di un edificio composto da complessivi tre piani fuori terra, con piano terra destinato a garage e cantine sulla porzione verso valle e con ampio terrapieno nella porzione verso monte, piano primo e secondo a destinazione residenziale, piano sottotetto di altezza ridotta, non abitabile, non agibile e non accessibile dalla scala condominiale. I locali posti al piano terra fronte strada sono destinati a garage e depositi, mentre la porzione interna della palazzina posta verso monte è destinata a terrapieno in gran parte costipato, senza varchi di accesso e non agibile, separata dal restante volume edilizio da muratura senza aperture di sorta.

Il titolo non autorizza, quindi, la realizzazione di abitazioni a uso residenziale nel piano terra e di altri volumi al di fuori della sagoma dell'edificio concessionato, siano essi totalmente e/o parzialmente interrati e/o completamente fuori sagoma.

¹⁹ È ipotizzabile che la canna fumaria non sia a norma, data l'illegittimità del box auto (vedasi nella sezione successiva, "Conformità urbanistico-edilizia").

La strada di accesso alla palazzina e alla cantina/box non è rappresentata in alcun elaborato grafico e non è dimensionalmente precisata.

Presso l'archivio edilizio del comune di Vezzano Ligure è stato recuperato un sollecito di pagamento - con richiesta di integrazioni - a una domanda di condono edilizio ex L. 47/85, intestato a [REDACTED], domanda di condono presentata il 10.05.1986 (prot. n. 4080). Inizialmente non è stato possibile consultare la domanda e i grafici di detto condono in quanto irreperibili sia nell'archivio elettronico, sia nell'archivio cartaceo del comune di Vezzano Ligure. Dopo una sollecita ricerca e richiesta - al tecnico e ai suoi eredi - di fornire la documentazione originale da parte del Comune, si è verificato che **tale condono non riguarda l'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mappale 237, sub 8, ma esclusivamente una porzione dell'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237, sub 7, posta nel sottotetto della palazzina di Via Nuova 19, oltre ad altri volumi e superfici non riferibili al sub 8, come da conferma del responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale e Urbanistica del comune di Vezzano Ligure, Arch. Roberto Bologna (prot. 8187 del 30 giugno 2025, in "Allegati")**.

Non sono stati reperiti altri documenti o depositi di domande di condono ai sensi delle leggi 724/94 e 326/03.

Si rileva, inoltre, che l'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mappale 237, sub 8, qui in stima, non risulta rispettare le distanze dai confini, trovandosi quasi in aderenza o in aderenza²⁰ con il confinante mappale 236 dello stesso foglio²¹.

Infine, a norma degli strumenti urbanistici comunali, la suddetta unità immobiliare non rispetta le condizioni di "totale volume interrato"²² e di massima superficie destinata a box (il PUC di Vezzano Ligure ammette esclusivamente box completamente interrati sui tutti i lati, compresa il solaio soprastante, e di superficie massima di 25,00 mq).

Dovendosi pertanto considerare come stato legittimo esclusivamente quello del Permesso di Costruzione n. 174 presentato il 24.02.1968 e intestato a [REDACTED], che non autorizzava volumi esterni alla sagoma del fabbricato, l'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mappale 237, sub 8, qui in stima, deve essere considerata come illegittima, non conforme e non autorizzata.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo all'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mapp. 237, sub 8, **ove fosse possibile regolarizzare in parte o in toto l'immobile**, è comunque a carico dell'acquirente.

²⁰ Il sottoscritto estimatore non ha verificato la precisa distanza metrica dell'unità immobiliare dal confine con gli strumenti di rilievo metrico e catastale, limitandosi a un rilievo sommario non metrico da verificare successivamente a completo carico dell'acquirente.

²¹ Confrontare con "Fotografia del prospetto del box con indicazione sommaria delle distanze tra box e mappale 236 confinante" e con "Indicazione sommaria della posizione del box rispetto al confine tra mappale 236 e mappale 237" a pagina 24 e 25 degli "Allegati alla relazione di stima - Compendio B3".

²² Per quanto desumibile dai grafici del PC 174/85, in quanto nulla può dirsi dell'andamento originario del terreno in corrispondenza del garage fuori sagoma non autorizzato (l'unica sezione presente nei grafici attraversa la palazzina in corrispondenza del portone di ingresso della palazzina stessa). Manca, inoltre, un piano quotato attestante la situazione ante PC 174/85, con indicazione precisa delle quote esistenti prima della realizzazione della palazzina su tutta la superficie del mappale 237.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, **ove fosse possibile regolarizzare in parte o in toto l'immobile**, non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

INQUADRAMENTO CATASTALE E PROVENIENZA

Il bene immobiliare è iscritti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Settore Territorio) della Spezia, comune di Vezzano Ligure:

Comune di Vezzano Ligure, Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	237	8	C/6	2	44 mq	€ 54,54

Intestati

Dati catastali	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
Fg. 12, mapp. 237, sub 8	[REDACTED]	Piena proprietà dal 7 giugno 2002

CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Il garage posto al piano terra confina con il subalterno 1 e con la corte condominiale esterna (sub 10) dello stesso foglio e mappale. Confina, a nord, con la corte esterna del mappale 236 dello stesso foglio catastale. Data l'assenza dell'elaborato planimetrico dell'edificio e la non conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, non è possibile indicare con certezza l'esistenza di ulteriori aderenze con altre proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE

Esaminando le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, sussiste difformità tra quanto rilevato e lo stato attuale dei luoghi. Inoltre, l'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto gli immobili risultano ancora intestati a [REDACTED] e non a [REDACTED].

PROPRIETÀ

Sino al 22.03.1991: [REDACTED] per la quota di 1000/1000 (dati derivanti da impianto meccanografico del 30.06.1987).

Dal 23.03.1991 al 13.11.1997: [REDACTED] per la quota di 100/300, [REDACTED] per la quota di 100/300 e [REDACTED] per la quota di 100/300 in forza di denuncia di successione del 22.03.1991 - UR Sede LA SPEZIA (SP), Reg. Vol. 792 n. 53, registrato in data 09.02.1993, trascrizione n. 1094.1/1994 in atti dal 01.12.1994.

Dal 14.11.1997 al 03.06.2002: [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto pubblico di divisione, atto stipulato il 14.11.1997 a firma notaio Calabrese De Feo (n. rep. 37194, voltura n. 6746.1/1997 in atti dal 10.11.1998).

Dal 06.06.2002 al 09.08.2009: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di compravendita, con atto del 04.06.2002 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 46128 di repertorio, n. reg. gen. 3911, reg. part. 5413).

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

Dal 10.08.2009: [REDACTED], in forza di cessione di quote e modifica patti sociali, con atto stipulato a firma notaio Calabrese De Feo, registrato in data 11.08.2009 alla Spezia (n. 1395 serie 1T).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo l'immobile risultava non libero.

CONDOMINIO

Tramite accertamenti presso l'amministrazione del condominio di Via Nuova 19, l'immobile non risulta gravato da spese condominiali generali per l'anno 2024.

ISPEZIONE IPOTECARIA

L'immobile è entrato nel possesso di [REDACTED] in forza di atto pubblico di compravendita del 04.06.2002 (notaio Francesco Calabrese De Feo), repertorio n. 46128, trascrizione n. n. 3911.1/2002 in atti dal 04.07.2002.

L'immobile è stato nel tempo gravato da ipoteche e mutui, ingiunzioni, sequestri e pignoramenti ed attualmente sottoposto a liquidazione controllata da parte del Tribunale della Spezia, rep. 42 del 29.09.2023 (Reg. Part. 7503, Reg. Gen. 9341, trascrizione del 13.11.2023).

L'elenco completo delle formalità che hanno interessato/interessano l'unità immobiliare è riportato in "Allegati".

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI SULL'IMMOBILE

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 07.03.1994 (Reg. Part. 1094, Reg. Gen. 1605, UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 53/792 del 09.02.1993) ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 26.11.1997 (Reg. Part. 6967, Reg. Gen. 8820, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 37194 del 14.11.1997) ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 04.07.2002 (Reg. Part. 3911, Reg. Gen. 5413, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46128 del 07.06.2002) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09.08.2002 (Reg. Part. 1236, Reg. Gen. 6700, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46419 del 08.08.2002) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (documenti successivi correlati: iscrizione n. 815 del 30.06.2022);
- ISCRIZIONE del 18.11.2019 (Reg. Part. 1320, Reg. Gen. 9648, SPEZIA RISORSE SPA Rep. 50179 del 01.09.2019) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da COME DA RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 149/E DEL 12.12.2017;
- ISCRIZIONE del 30.06.2022 (Reg. Part. 815, Reg. Gen. 5705, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46419 del 08.08.2002) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (formalità di riferimento: iscrizione n. 1236 del 2002);

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE del 09.06.2011 (Reg. Part. 3207, Reg. Gen. 4657, TRIBUNALE DELLA SPEZIA Rep. 1291 del 25.05.2011) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (documenti

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

successivi correlati: annotazione n. 222 del 16.03.2012 RESTRIZIONE DEI BENI);

- TRASCRIZIONE del 13.11.2023 (Reg. Part. 7503, Reg. Gen. 9341, TRIBUNALE DELLA SPEZIA Repertorio 42 del 29.09.2023) ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO.

CONFORMITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile presenta le seguenti conformità/non conformità e conseguenti possibilità di regolarizzazione:

	CONFORMITÀ CATASTALE	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
	non conforme	non conforme	assente	-
Regolarizzabile	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica	non sanabile (ferme restando alcune possibilità di sanatoria comportanti elevati costi e da verificare)	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica	-

L'immobile risulta illegittimo e non autorizzato. Non essendo stata presentata alcuna domanda di condono e/o sanatoria, per quanto è stato possibile reperire presso l'archivio del comune di Vezzano Ligure, si dovrebbe prescrivere la rimessa in pristino dei volumi e delle superfici allo stato autorizzato dal Permesso di Costruzione n. 174 del 1968, ovvero:

- ripristinare lo stato autorizzato, verificando la staticità dell'intera palazzina dopo la realizzazione del volume non interrato adiacente alla palazzina, eventualmente adeguando staticamente l'edificio e chiudendo i varchi (portellone di accesso e piccole finestre) creati per accedere a tale volume (informalmente, il dirigente del SUE del comune di Vezzano Ligure ritiene che non sia necessario riempire il volume con terra di riporto, a patto che i varchi siano sigillati).

Per quanto l'immobile sia illegittimo e non autorizzato, dopo colloquio con il dirigente del SUE del comune di Vezzano Ligure, sembra ipotizzabile una possibile sanatoria parziale, anche tramite la recente Legge n. 105/2024 c.d. "salva-casa", di non certa approvazione e comportante vari passaggi amministrativi e di verifica notevolmente onerosi, ovvero, solo in via indicativa e non esaustiva²³:

- verifica preliminare della fattibilità di sanatoria parziale o totale del volume realizzato senza autorizzazione in funzione del carico urbanistico e del possibile suo esaurimento per l'ambito urbanistico in esame;
- ripristino della condizione di volume completamente interrato (da verificare rispetto alla conformazione del terreno *ante* PC 174/68, non rilevabile dai grafici depositati presso gli uffici comunali²⁴), su tutti i lati;

²³ L'elenco è esemplificativo. L'acquirente si assume comunque ogni eventuale costo, onere e/o spesa derivante dalla possibile applicazione della Legge n. 105/2024, c.d. "salva-casa" o di altre disposizioni legislative.

²⁴ Per quanto desumibile dai grafici del PC 174/85, in quanto nulla può dirsi dell'andamento originario del terreno in corrispondenza del garage fuori sagoma non autorizzato (l'unica sezione presente nei grafici attraversa la palazzina in corrispondenza del portone di ingresso della palazzina stessa). Manca, inoltre, un piano quotato attestante la situazione

- ripristino dello spessore della muratura di separazione tra garage e locale del piano terra (ove effettivamente verificato che l'attuale è inferiore alle dimensioni richieste dai parametri igienico-edilizi);
- rispetto delle distanze dai confini, anche realizzando, previa autorizzazione, demolizioni e opere edili;
- possibile assegnazione di pertinenzialità della superficie destinata a parcheggio privato.

Tale sanatoria è comunque passibile di rigetto da parte degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni²⁵. Si precisa, infatti, che l'ottenimento delle sanatorie non è un atto dovuto, ma è subordinato al rilascio di autorizzazioni motivate da parte degli enti preposti, con possibilità di diniego, anche parziale, e/o imposizione di adeguamenti alle normative vigenti. Si fa presente, inoltre, che, dal raffronto degli elaborati grafici del titolo edilizio originario con le informazioni assunte e l'analisi del fabbricato nella sua completezza, si presume sussista la possibilità di dover verificare complessivamente il volume edilizio, le sue strutture e i suoi impianti, con eventuale necessità di adeguamento alle normative igienico-sanitarie, edilizie e impiantistiche anche per le altre unità immobiliari. Eventuali ulteriori costi derivanti da verifiche complessive del fabbricato, comprese eventuali opere strutturali, non sono qui calcolabili e restano, comunque, a completo e totale carico dell'acquirente²⁶.

La stima del suddetto immobile, pertanto, dovrà prevedere, a scorporo, tutti gli oneri e i costi di qualsiasi natura imputabili alla regolarizzazione e/o rimessa in pristino. Tali costi saranno calcolati fatti salvi:

- eventuali costi derivanti dagli atti istruttori determinabili esclusivamente dall'ufficio competente (SUE, ASL, catasto, ecc.);
- eventuali costi e oneri derivanti da procedure di fiscalizzazione degli illeciti edilizi, ove presenti, e dalle procedure di regolarizzazione e/o rimessa in pristino;
- eventuali costi derivanti dalle sanzioni previste per le procedure di sanatoria;
- eventuali costi in merito alle opere di urbanizzazione/fiscalizzazione di qualsiasi natura;
- eventuali costi di istruttorie degli enti competenti e simili;
- eventuali costi di diritti di segreteria/bolli e simili;
- eventuali costi per le eventuali opere di adeguamento strutturale, sismico e idrogeologico e di altra natura, comprese le spese di progettazione/direzione lavori, ove necessarie;
- eventuali costi e oneri riconducibili ad eventuali sanatorie per "difformità minori" ricomprese nelle tolleranze edilizie previste dalla legislazione;
- eventuali altri costi, di qualsiasi natura.

Per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni autorizzate dal PC 174/85, si calcolano i relativi costi da

ante PC 174/85, con indicazione precisa delle quote esistenti prima della realizzazione della palazzina su tutta la superficie del mappale 237.

²⁵ Il comune di Vezzano Ligure sta provvedendo alla verifica delle domande di condono ex L. 47/85, 724/94 e 326/03.

²⁶ Confrontare, per maggior dettaglio, anche la documentazione disponibile per la stima del Comparto A, stessa procedura di liquidazione controllata, sia per l'elaborato di stima immobiliare che per il relativo documento "Allegati", in primo deposito del 18 aprile 2025 e nelle successive integrazioni del giugno 2025. L'acquirente si assume i rischi, i costi e gli oneri derivanti da eventuali problematiche inerenti le altre unità immobiliari della palazzina contraddistinta al Fig. 12, mapp. 237 del comune di Vezzano Ligure, di qualsiasi natura essi siano, manlevando lo stimatore.

scomputare dal valore di mercato dell'immobile, fermo restando la possibile - ma non certa - sanatoria parziale ed eventuali aggiornamenti dei prezzi:

- opere conseguenti per la regolarizzazione edilizia derivante dalla rimessa in pristino, calcolata per una superficie di circa 52,00 mq di superficie lorda di altezza pari a circa 2,20 metri (volume complessivo circa 100 mc, comprese murature perimetrali), comprensive di ricostruzioni di setti murari, eventuale conferimento in discarica e opere accessorie/imprevisti, calcolato vuoto per pieno²⁷:

$$100 \text{ mc} \times (220,53 \text{ €} \times 0,50) = 11.026,50 \text{ €}$$
- autorizzazioni edilizie per la rimessa in pristino comprensive dell'onorario del professionista incaricato alla progettazione, deposito delle domande e Direzione Lavori e altro di natura edilizia e urbanistica: 3.000,00 €;
- opere di isolamento degli impianti: 2.000,00 €, calcolati a corpo;
- coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione e in fase esecutiva: 2.000,00 €, calcolati a corpo;
- diritti di segreteria per deposito atti edilizi: 1.000,00 € (da verificare presso l'ufficio edilizia del comune di Vezzano Ligure);
- regolarizzazione catastale: 2.000,00 € (comprensivo dell'onorario del professionista incaricato al rilievo e alla restituzione grafica con deposito DocFA per variazione catastale tramite procedura telematica);
- spese di segreteria e bolli per deposito atti catastali: 104,00 €.

Non è prevista alcuna spesa riferibile alle verifiche sismiche e ai depositi di relazioni attestanti la staticità dell'immobile o dell'intera palazzina. Nel caso si dovesse ottemperare alla verifica e redazione di certificato sismico, l'acquirente se ne assume il pieno e completo carico.

Ogni eventuale ulteriore onere, spesa e costo, resta comunque a completo carico dell'acquirente.

L'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] e non a [REDACTED]. Per la regolarizzazione, oltre alla verifica di sanatoria edilizie e urbanistica da verificare, è necessario depositare variazione tramite DocFA all'Agenzia delle Entrate - settore Territorio, con i supponibili seguenti costi:

- deposito DocFA per variazione catastale tramite procedura telematica effettuata da professionista abilitato al deposito: 1.500,00 € (comprensivo dell'onorario del professionista stesso);
- spese di segreteria e bolli per deposito atti catastali: 52,00 €.

Si precisa che, essendo l'unità immobiliare illecita, non è stato possibile verificare se sussistano discrepanze tra le planimetrie catastali e la situazione planimetrica attuale. Pertanto, in caso di nuovo accatastamento, tutti i costi aggiuntivi sono comunque a completo e totale carico dell'acquirente.

Per la redazione e il deposito dell'Attestazione di Prestazione Energetica, se regolarizzato l'immobile con la messa in pristino, trattandosi di superfici non residenziali (terrapieno e garage/deposito/cantina), il documento non è necessario. In caso di assentimento della sanatoria, non certa, il costo dell'Attestato, se

²⁷ "Prezzario Regione Liguria 2025", aggiornamento al 27 dicembre 2024: voce 99.A01.A20.040, "Costo a mc vuoto per pieno piano fondi", questi ultimi ribassati del 50% per ricostruzione al grezzo. Salvo aggiornamento prezzi.

richiesto per qualsiasi motivo, è comunque a completo carico dell'acquirente, qualsiasi sia la sua entità.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame non è possibile utilizzare un metodo di stima per confronto sintetico comparativo che consenta di determinare il più probabile VdM dell'immobile in stima, in quanto lo stesso risulta non autorizzato e, nell'ambito commerciale di riferimento, non è stato ritrovato un numero sufficiente di immobili con caratteristiche simili recentemente compravenduti.

Si utilizzerà, pertanto, il valore medio assegnato a tali immobili dalle Tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, si attualizzerà il valore alla data corrente e si procederà alla stima del valore di mercato.

Il valore assegnato agli immobili situati nella località "Carozzo" dall'Agenzia delle Entrate - settore Territorio, per l'ambito omogeneo di riferimento (tabelle O.M.I., cfr. in "Allegati") e per gli immobili di uso assimilabile a box auto, per l'ambito "Carozzo", nel secondo semestre del 2024, risulta:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VdM	
		MINIMO (€)	MASSIMO (€)
Box auto	normale	400	550

$$\begin{aligned} \text{VdM al mq box auto} &= (400,00 + 550,00) \text{ €} / 2 = 950,00 \text{ €} / 2 = \\ &= 475,00 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Per la valutazione corretta del box auto, tuttavia, bisogna considerare anche alcune sue caratteristiche specifiche²⁸, in particolar modo la sua posizione, in quanto nella zona non sono presenti spazi destinati a parcheggio in numero sufficiente rispetto alla densità edilizia (è possibile parcheggiare lungo strada, ma con grande difficoltà e con ridotti spazi disponibili, in quanto la carreggiata è di larghezza ridotta, in forte pendenza e con molte curve).

Pertanto si ritiene di dover apportare una maggiorazione del 75% rispetto al Valore di Mercato medio desumibile dalle Tabelle O.M.I.:

$$\text{VdM}_M^{29} \text{ al mq box auto} = \text{VdM al mq box auto} \times 1,75 = 475,00 \text{ €/mq} \times 1,75 = 831,25 \text{ €/mq}$$

²⁸ Assumendo l'ipotesi di un box auto autorizzato dal punto di vista urbanistico-edilizio.

²⁹ VdM, Valore di Mercato; VdM_M, con M in pedice, Valore di Mercato maggiorato.

STIMA DEL COMPENDIO B3**VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 8)****CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SENZA DEPREZZAMENTI E DETRAZIONI PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Dati catastali			mq	VdM _M /mq (€)	VdM (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	8	52,00 ³⁰	831,25	43.225,00

DEPREZZAMENTO E DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Dati catastali			Deprezzamento (% = €)	Detrazioni per regolarizzazione (€)	Totale (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	8	_31	$11.026,50 + 3.000,00 + 2.000,00 + 1.000,00$ $+ 2.000,00 + 104,00 + 1.500,00 + 52,00 =$ $= 22.682,50$	22.682,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA GIUDIZIARIA - COMPENDIO B3

Dati catastali			VdM (€)	Totale deprezzamenti e detrazioni (€)	Valore esatto per vendita giudiziaria (€)	Valore arrotondato finale per vendita giudiziaria (€)
Fg.	Mapp.	Sub				
12	237	8	43.225,00	22.682,50	20.542,50	20.500,00

Ogni ulteriore ed eventuale onere, spesa e costo resta comunque a completo e totale carico dell'acquirente, manlevando il sottoscritto estimatore.

³⁰ Superficie lorda.

³¹ Dovendo provvedere alla rimessa in pristino, si intende il deprezzamento pari a zero, poiché l'immobile viene restituito al nuovo, benché al grezzo.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO B - IMMOBILI SITI IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2, 3 E 8)
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

CONCLUSIONI

Come previsto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (CDVI), IV Edizione, Cap. 11, punto 4.16.10.1, il sottoscritto tecnico estimatore, Arch. Fabrizio Esposito, dichiara che:

- la valutazione è basata sulle conoscenze dirette (sopralluoghi, ispezioni, verifiche presso enti pubblici e di registro immobiliare, ecc.) e indirette (pregresse esperienze di valutazione, approfondimenti teorici in corsi di perfezionamento e/o di formazione professionale) del valutatore;
- il presente rapporto di stima è stato redatto al meglio delle conoscenze del valutatore e secondo quanto reperibile presso gli uffici competenti, non essendo quindi l'estimatore responsabile di mancanze, omissioni, incompletezze, irreperibilità o carenze di documentazione conservata presso gli archivi degli enti competenti;
- il valutatore non ha alcun interesse sugli immobili o sui diritti reali eventualmente esistenti sugli stessi;
- il valutatore ha agito secondo gli standard etici e le norme deontologiche professionali ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia.

Stante queste ulteriori condizioni, si ribadisce che ogni eventuale onere, spesa e costo resta comunque a completo e totale carico dell'acquirente, manlevando il sottoscritto estimatore.

La Spezia, 28 agosto 2025.

Il tecnico



Fabrizio Esposito