

## STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



## COMPENDIO A

IMMOBILE SITO IN  
VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (Fig. 12, mapp. 237, sub. 7)

## 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 integrazione di stima sui beni immobili - denominati "Compendio A" - siti in:

- Via Nuova 19, località Carozzo di Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 7;

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente integrazione di stima sono stati reperiti successivamente al deposito della stima per l'unità immobiliare in epigrafe, deposito avvenuto in data 18 aprile 2025. Data la rilevanza della ulteriore documentazione reperita, il sottoscritto estimatore ritiene di dover integrare e sostituire la presente stima alla precedente già depositata.

### **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:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;

### **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** [REDACTED]

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

- 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"<sup>1</sup>. 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, disimpegno, 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.
- la *Superficie Convenzionale Commerciale*, detta anche *Vendibile* (d'ora in poi SCV). Tale superficie è data dalla somma<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Vedasi il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* al Cap. 2, co. 4.2.1.

<sup>2</sup> Vedasi il *Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI* redatto dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia

- 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 mobili, impianto di sollevamento);
  - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio

---

delle Entrate, p. 24.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

(interne);

- 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%;

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

- 4) autorimessa/garage, 50%;
  - 5) posto auto coperto, 30%;
- d. nel caso di aree scoperte pertinentziali 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, ogniqualvolta 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,

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

proprio come si considererebbe una detrazione per la fatiscenza nel caso di una valutazione basata sull'analisi 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 legati 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 pur cui il bene attuale potrebbe assumere un deprezzamento. Spesso non è possibile identificare un coefficiente di deprezzamento specifico per ciascuna tipologia di obsolescenza, mentre 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, rimettere 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 A**

La presente integrazione di stima riguarda i beni immobiliari - denominati Compendio A - situati in:

- Via Nuova 19, località Carozzo di Vezzano Ligure (SP), contraddistinto al Fg. 12, mapp. 237, sub. 7.

**COMPENDIO A****VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO DI VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile suddetto è situato in località Carozzo, nei limiti amministrativi del comune di Vezzano Ligure, in un'area contraddistinta da edilizia residenziale risalente alla fine degli anni '60, 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 terzo sottotetto con cantina annessa al piano terra (Fig. 12, mapp. 237, sub 7, cat. A/2, 7 vani, superficie catastale 172 mq, di cui 8 mq di superficie scoperta).

**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)<sup>5</sup>.

L'immobile in stima 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"<sup>6</sup>. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o trasformazioni edilizie comportanti aumenti di volumetria.

**VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI**

L'unità immobiliare, 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).

L'immobile 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,

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Art. 19 NCC PUC di Vezzano Ligure, "Obiettivi della riqualificazione per i tessuti B5.1 e B5.2".

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

è un edificio realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, secondo le modalità costruttive dell'epoca: struttura di fondazione a platea in calcestruzzo armato previo sbancamento del versante collinare, realizzazione di struttura trilitica travi-pilastrini 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 non porcellanato, 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, mentre le pareti divisorie tra appartamenti sono ridotte a 15 centimetri.

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, inoltre, 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 essa affacciantesi.

A sinistra dell'ingresso comune è presente un'area asfaltata che immette in una cantina/box auto autonoma rispetto al resto della palazzina. 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 diffusamente nella 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 terzo sottotetto della palazzina, con annessa cantina posta al piano terra. L'appartamento consta di 7 vani catastali, per una superficie coperta pari a 160 mq, 18 mq di terrazza e 7 mq di balcone, mentre la cantina ha superficie di circa 15 mq.

L'appartamento consta di un ingresso in corridoio, una doppia sala, una grande cucina abitabile, tre bagni e due grandi camere matrimoniali. La cucina appare di epoca di realizzazione successiva al sottotetto e presenta

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

due pareti completamente vetrate bene esposte verso sud, con accesso a una terrazza abitabile parzialmente coperta con struttura amovibile, anch'essa esposta verso meridione. Nella porzione ovest è presente un piccolo balcone.

Il soffitto è costituito dalla struttura del tetto, quindi in pendenza, con parte delle superfici calpestabili ad altezza ridotta rispetto i 2,70 m. Solo l'area dell'ingresso presenta un controsoffitto piano di altezza pari a 2,70 metri. Le superfici non in piano dei soffitti sono rivestite con perlinato di abete verniciato. Il soffitto della cucina è a ridotta pendenza, quasi piano, in travicelli e tavolato in legno verniciato.

I pavimenti sono in parte in parquet, a piccoli listelli, in buono stato di conservazione, altrimenti in cotto, con mattonelle quadrate sfalsate. I pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in buono stato di conservazione, anche se due bagni presentano opere fuori muro realizzate recentemente sull'impianto idrico. Gli intonaci interni sono in buono stato di conservazione.

La porta blindata di ingresso è in ottimo stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno di buona qualità, a taglio termico e con vetro-camera. Le porte interne sono di varia natura, in buono o discreto stato di conservazione.

Alcuni punti delle pavimentazioni esterne del balconcino presentano ammaloramenti determinati da una cattiva impermeabilizzazione e necessitano di interventi di ripristino prima che la situazione interessi la sottostante struttura portante.

Gli impianti appaiono in ordine, ma non è stato possibile reperire le loro conformità<sup>9</sup>. È presente un camino e una stufa a pallet, funzionanti, anche se non è stato possibile verificare la conformità degli scarichi a tetto e il rispetto della normativa sull'eliminazione dei fumi di combustione e sulle corrette dimensioni/esecuzione delle canne fumarie<sup>10</sup>.

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:

- 1 - 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);
- 2 - dichiarazione presentata al comune di Vezzano Ligure il 16.04.1985 con protocollo n. 2820, per sanare modeste opere interne difformi dal Permesso di Costruire n. 7164;
- 3 - sollecito di pagamento - con richiesta di integrazioni - del 4 luglio 2008, prot. 9388, inviato a [REDACTED]

<sup>9</sup> È ipotizzabile che gli impianti siano stati realizzati senza la necessaria conformità, data l'illegittimità dell'unità immobiliare residenziale nel sottotetto (vedasi nella sezione successiva, "Conformità urbanistico-edilizia").

<sup>10</sup> È ipotizzabile che la canna fumaria sia stata realizzata senza la necessaria conformità, data l'illegittimità dell'unità immobiliare residenziale nel sottotetto (vedasi nella sezione successiva, "Conformità urbanistico-edilizia").

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

██████████, riferibile a domanda di condono edilizio ex L. 47/85, intestato a ██████████, condono presentato il 10.05.1986 con protocollo n. 4080 al comune di Vezzano Ligure (non è stato possibile reperire la domanda di condono, con le allegate relazioni e grafici tecnici);

- 4 - copia di integrazioni a condono edilizio ex L. 47/85, inviate al Comune in data 30 dicembre 2005 dal ██████████ ██████████, all'epoca incaricato dal proprietario ██████████<sup>11</sup>.

Il Permesso di Costruzione, per quanto reperibile inizialmente presso l'archivio edilizio del comune di Vezzano Ligure, si riferiva 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 pari a complessivi 2,40 m. all'estradosso del colmo del tetto, copertura continua a due falde senza terrazze, sottotetto non abitabile e non accessibile dalla scala condominiale (i grafici della pianta del secondo piano non presentano il simbolo di interruzione di sezione sulla scala condominiale, dovendo quindi intendere che l'ultimo pianerottolo della scala condominiale stessa è quello del secondo piano). I locali posti al piano terra fronte strada erano destinati a garage e deposito, mentre la porzione interna della palazzina posta verso monte era 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 nel sottotetto, non è utilizzabile né accessibile il volume destinato a "terrapieno" e non è autorizzata la realizzazione di altri volumi al di fuori della sagoma dell'edificio concessionato, siano essi totalmente e/o parzialmente interrati e/o completamente fuori sagoma.**

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 possibile recuperare un sollecito di pagamento - con richiesta di integrazioni - del 4 luglio 2008, prot. 9388, inviato a ██████████, riferibile a una domanda di condono edilizio ex L. 47/85, intestato anch'esso a ██████████, domanda di condono presentata il 10 maggio 1986, prot. n. 4080. 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 incaricato di depositare all'epoca la domanda di condono ex L. 47/85, ██████████ (e ai suoi eredi conservatori dell'archivio del suddetto libero professionista), il Comune ha ottenuto una documentazione integrativa intitolata "*Progetto per la chiusura di una terrazza realizzato nel comune di Vezzano Ligure (SP), per la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni (condono edilizio prot. n. 4080 del 10/05/1986)*", già protocollata al comune di Vezzano Ligure in data 30 dicembre 2005, prot. 1707, e costituita da:

<sup>11</sup> reperite nel mese di giugno 2025 dal responsabile dell'ufficio "*Edilizia e Lavori Pubblici*" del comune di Vezzano Ligure, Arch. Roberto Bologna, dopo richiesta agli eredi/conservatori dell'archivio delle pratiche edilizie del ██████████.

- (1) - lettera di accompagnamento a invio integrazioni per il condono ex L. 47/85, a firma del [REDACTED], attestante il deposito di:
- (a) - n. 2 copie relazione tecnica;
  - (b) - n. 2 copie elaborati grafici;
  - (c) - n. 2 copie planimetria catastale;
  - (d) - n. 2 copie certificato di idoneità statica;
  - (e) - n. 2 copie dichiarazione del proprietario;
- (2) - relazione tecnica attestante i lavori realizzati;
- (3) - pianta delle superfici esistenti e in ampliamento in scala 1:100;
- (4) - piante dello stato di fatto, di progetto e di raffronto in scala 1:100.

La documentazione riportata nella lettera di accompagnamento (1) alle lettere (c), (d) ed (e), non è stata recuperata.

**La relazione tecnica attesta che "è stata realizzata la chiusura di un terrazzo in un'immobile sito nel comune di Vezzano Ligure (SP), Via Nuova 19 di proprietà del sig. [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 237, subalterno 7, posto al piano terzo ed ultimo di una palazzina indipendente. La chiusura è stata realizzata con mattoni forati posti di coltello con legante di malta cementizia, fino ad un'altezza di 1,20 mt. All'estremità sono stati realizzati dei setti in mattoni per sostenere la copertura realizzata con struttura intelaiata in legno e sovrastanti tegole di tipo marsigliaesi [con "ae", n.d.r.], il resto della tamponatura verticale è costituita da infissi in alluminio annodizzato [con due "n", n.d.r.]. Il tutto per uno sviluppo di 3,98 mt x 4,10 mt., con un'altezza media di 2,45 mt."**

Detta documentazione, protocollata in data 30 dicembre 2005 con n. 1707, attesta l'esistenza dell'appartamento nel piano sottotetto per una superficie complessiva di 150,00 mq coperti e ampia terrazza e chiede di sanare la realizzazione di un volume chiuso e coperto destinato a cucina di superficie pari a 18 mq, realizzato sulla terrazza. Nulla in merito alla cantina realizzata al piano terra nel volume autorizzato come "terrapieno" non accessibile, oggi pertinenziale all'appartamento nel sottotetto.

Verificato che tale condono riguarda effettivamente l'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 12, mappale 237, sub 7, posta nel sottotetto della palazzina di Via Nuova 19, tuttavia, il responsabile dell'ufficio rileva che tale richiesta di condono riguarda esclusivamente il volume della cucina, realizzato nella terrazza dell'ultimo piano, 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").

Di fatto, le integrazioni inviate permettono, dopo il completamento dell'iter di condono e il pagamento di tutti gli oneri e le spese, di sanare solo il volume destinato a cucina, restando non autorizzata la terrazza stessa e tutta la restante superficie destinata ad appartamento realizzata nel sottotetto, comprese le modifiche statiche alla palazzina e al corpo scale condominiale, oltre ad altre modifiche di altra natura su tutta la palazzina.

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.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

174 presentato il 24.02.1968 e intestato a [REDACTED], che non prevedeva unità a uso residenziale al piano sottotetto, l'unità contraddistinta al Fig. 12, mappale 237, sub 7, qui in stima, deve essere considerata come illegittima, non conforme e non autorizzata, a esclusione del volume destinato a cucina per il quale deve essere perfezionato e concluso l'iter amministrativo in sanatoria. Anche l'annessa cantina posta al piano terra risulta non autorizzata, in quanto occupante una porzione di fabbricato che, secondo il PC 174/68, dovrebbe essere destinata a terrapieno costipato quasi completamente con terra di riporto e non accessibile tramite alcun varco. La sanatoria, così come ricostruita dal responsabile dell'ufficio comunale, non riguarda, inoltre, le modifiche al corpo scala condominiale realizzate per accedere al piano sottotetto (due rampe con pianerottoli), come non riguarda altre parti del fabbricato (altri piani, altezze interne ed esterne, dimensioni, superfici e volumi interni ed esterni, terrazze e balconi, aperture di varchi, porte, finestre e portefinestre interne ed esterne, impianti, ecc.).

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo all'unità immobiliare contraddistinta al Fig. 12, mapp. 237, sub 7, **ove fosse possibile regolarizzare in parte o in toto l'immobile**, è comunque a completo e totale carico dell'acquirente.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Allo stato attuale (residenziale), l'unità immobiliare necessita di Attestato di Prestazione Energetica, oggi assente. 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	7	A/2	2	7 vani	€ 686,89

*Intestati*

Dati catastali	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
Fig. 12, mapp. 237, sub 7	[REDACTED]	Piena proprietà dal 20 giugno 2002

#### **CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE**

L'appartamento posto al piano sottotetto confina con il vano scala condominiale (senza subalterno). La cantina posta al piano terra confina con detto vano scala, lateralmente con i subalterni 1 e 2. Data l'assenza dell'elaborato planimetrico e la non conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, come di altri immobili all'interno e all'esterno della palazzina, non è possibile indicare con certezza le aderenze con altre proprietà, in particolare con la conformazione del terreno retrostante l'immobile

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** [REDACTED]

COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
 RELAZIONE DI STIMA – 28 AGOSTO 2025

Esaminando le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, sussiste apparente conformità tra quanto rilevato e lo stato attuale dei luoghi. Tuttavia, 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 assenti nel titolo edilizio del 1968. 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]**

[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 fino al 19.06.2002: [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. 37194/8.319, registrato il 04.12.1997 alla Spezia al n. 2801).

Dal 20.06.2002 al 09.08.2009: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di compravendita, con atto del 20.06.2002 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 11764 di repertorio, registrato il 10.06.2002 alla Spezia, n. 1726 serie IV, trascritto il 11.07.2002 alla Spezia, n. reg. gen. 5670, reg. part. 4095).

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 occupato da [REDACTED], con contratto di locazione "a canone libero" 4 + 4, stipulato ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, in data 01.05.2003, con scadenza 30.04.2007, registrato il 30.05.2003 alla Spezia al n. 2787, ovvero stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. L'importo dichiarato del canone annuo è di 6.000,00 €, da versare in 12 rate di 500,00 €, scadenti il giorno 5 di ogni mese.

#### **CONDOMINIO**

Tramite accertamenti presso l'amministrazione del condominio di Via Nuova 19 risulta a carico dell'immobile in stima un debito pregresso di 3.668,80 €, di cui 2.999,25 € a carico dell'intestatario e 669,55 a carico della curatela fallimentare. Le spese condominiali generali per l'anno 2024 ammontano a 554,58 €.

#### **ISPEZIONE IPOTECARIA**

#### **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

[REDACTED]  
COMPENDIO A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

L'immobile è entrato nel possesso di [REDACTED] in forza di atto pubblico di compravendita del 20.06.2002 (notaio Francesco Calabrese De Feo), repertorio n. 46203, trascrizione n. 4095.1/2002, 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 11.07.2002 (Reg. Part. 4095, Reg. Gen. 5670, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 46203 del 20.06.2002) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 21.11.2003 (Reg. Part. 1780, Reg. Gen. 9835, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. 48611/12573 del 18.11.2003) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (annotazione n. 925 del 23.12.2022, CESSIONE DELL'IPOTECA);
- 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 01.12.2011 (Reg. Part. 6946, Reg. Gen. 9682, TRIBUNALE DELLA SPEZIA Rep. 2828 del 24.11.2011) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 09.06.2021 (Reg. Part. 3700, Reg. Gen. 4740, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LA SPEZIA Rep. 729/2021 del 05.05.2021) 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	mai effettuata
Regolarizzabile	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica	non sanabile (ferme restando alcune possibilità di sanatoria comportanti elevati costi e da verificare), a esclusione della regolarizzazione del volume destinato a cucina, previo perfezionamento della richiesta di condono ex L. 47/85	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica	subordinata alla regolarizzazione edilizia e urbanistica

L'immobile risulta illegittimo e non autorizzato, ad esclusione del volume destinato a cucina per il quale va comunque perfezionata la pratica di condono ex L. 47/85. Non essendo stata presentata alcuna domanda di condono e/o sanatoria per gran parte dell'appartamento e della terrazza, oltre che per le modifiche al vano scala, oltre ad altre opere varie non previste nel Permesso di Costruzione n. 174 del 1968, 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 PC originario, ovvero:

- verificare la staticità dell'intera palazzina dopo la realizzazione dell'appartamento al piano sottotetto non autorizzato e le modifiche apportate al vano scala condominiale, eventualmente adeguando staticamente l'edificio;
- demolire l'altezza non autorizzata del tetto e ricostruirne la sagoma prevista dal PC 174/85;
- demolire la parte non autorizzata del vano scala tra il pianerottolo del secondo piano e il pianerottolo del terzo piano;
- ripristinare la destinazione d'uso prevista per il locale destinato a cantina posto al piano terra, ovvero riportandolo alla condizione di "terrapieno", come autorizzato dal Permesso di Costruzione 174/68;
- perfezionare la domanda di condono ex L. 47/85, versando gli oneri e i diritti previsti nella lettera di sollecito del 2008 (eventualmente aggiornati da parte del Comune).

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", per quanto comportante opere edilizie molto impattanti e consistenti almeno in<sup>12</sup>:

- verifica della staticità dell'immobile, se non dell'intera palazzina, con deposito di relazione statica a firma di tecnico abilitato (la realizzazione di volumi non previsti nel sottotetto potrebbe aver compromesso la staticità dell'intera palazzina e, comunque, il deposito sismico è attualmente obbligatorio per ogni richiesta di sanatoria di questo tipo);
- verifica dei requisiti di "doppia conformità";

<sup>12</sup> 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.

- verifica della condizione di “difformità minore” e/o “non rilevante”;
- richiesta di cambio di destinazione d’uso da sottotetto non abitabile e non accessibile (destinazioni d’uso autorizzate dal PC 174/85) a residenziale, per una superficie da calcolare in funzione del carico urbanistico e del possibile suo esaurimento per l’ambito urbanistico in esame, previa autorizzazione edilizia, pagamento di ogni onere (compresa sanatoria), previo reperimento/monetizzazione delle superfici a parcheggio in funzione della superficie in cambio d’uso autorizzabile (indicativamente 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc residenziali<sup>13</sup>)
- altre eventuali verifiche richieste.

L’applicazione del cosiddetto “Piano-casa” per la richiesta di sopraelevazione in sanatoria non è applicabile perché esclusa dalla norma dello strumento urbanistico comunale per l’ambito urbanistico nel quale ricade la palazzina (B.5.1). L’eventuale richiesta di sopraelevazione per *“Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti”* non è ammissibile, a norma di strumento urbanistico vigente, in quanto la palazzina ricade in un ambito escluso dalla sua applicabilità (art. 59, lett. 2b.3, *“Norme generali di conformità e congruenza”* del PUC di Vezzano Ligure).

È ipotizzabile, *in extremis*, la riconducibilità alla procedura di fiscalizzazione di parte o dell’intero volume non autorizzato ai sensi degli artt. 38 e 34, co. 2), del D.P.R. 380/01. Quest’ultimo, in particolare, stabilisce che *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura dell’Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*. Tale ipotesi presenta margini di aleatorietà elevati perché funzione di più variabili, ovvero, solo a titolo di esempio: della verifica dell’entità dell’abuso e del volume sanabile dipendente dalla relazione tecnica sismica e statica-strutturale che attesti l’impossibilità di demolire il volume abusivo, della possibilità che sia verificata la cosiddetta “doppia conformità”, del calcolo delle superfici di urbanizzazione o della loro fiscalizzazione, ecc. Pertanto, tale ipotesi non può essere presa in considerazione per la stima dell’unità immobiliare, per quanto possa risultare percorribile da un possibile acquirente che se ne assumesse tutti gli oneri e i costi, evidenti e nascosti.

Le sanatorie edilizie sono infatti passibili di rigetto da parte degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni<sup>14</sup>. 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 complessive del fabbricato, comprese

<sup>13</sup> Ex art. 19, L.R. 16/2008.

<sup>14</sup> Il comune di Vezzano Ligure sta provvedendo alla verifica delle domande di condono ex L. 47/85, 724/94 e 326/03.



conferimento in discarica e opere accessorie/imprevisti, calcolato vuoto per pieno<sup>16</sup>:

$$\begin{aligned} & \text{volume del sottotetto da demolire + ricostruzione tetto + ricostruzioni cantina} = \\ & (380,00 \text{ mc} \times 62,99 \text{ €/mc}) + (180,00 \text{ mc} \times (473,20 \text{ €} \times 0,75)) + (60,00 \text{ mc} \times (220,53 \times 0,75)) = \\ & = 23.936,20 \text{ €} + 63.882,00 + 9.923,85 = \\ & = 97.742,05 \text{ €} \end{aligned}$$

- autorizzazioni edilizie comprensive dell'onorario del professionista incaricato alla progettazione, deposito delle domande e Direzione Lavori e altro di natura edilizia e urbanistica: 6.800,00 € (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: 2.900,00 €, calcolati a corpo (pari a circa il 3% dell'importo presunto delle opere edili);
- verifica sismica e certificato di idoneità sismica limitato al sottotetto: 7.500,00 €, calcolata a corpo (pari a circa l'8% dell'importo presunto delle opere edili, comprensivi dell'onorario del professionista incaricato della certificazione);
- coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione e in fase esecutiva: 3.900,00 €, calcolati a corpo (pari a circa il 4% dell'importo presunto delle opere edili);
- diritti di segreteria per deposito atti edilizi: 1.000,00 € (da verificare presso l'ufficio edilizia del comune di Vezzano Ligure);
- regolarizzazione catastale: 3.000,00 € (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 €.

Ogni eventuale ulteriore onere, spesa e costo, resta comunque a completo carico dell'acquirente, compresi i costi di eventuale verifica sismica e statica di parte e/o dell'intero fabbricato.

L'intestazione desumibile dalla visura catastale non corrisponde con l'intestazione in atti, in quanto l'Immobile risulta ancora intestato a [REDAZIONE] e non a [REDAZIONE]. 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 la redazione e il deposito dell'Attestazione di Prestazione Energetica, in seguito alla regolarizzazione del

<sup>16</sup> "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"; voce 99.A01.A10.030, "Costo di costruzione a mc vuoto per pieno piani abitabili" e voce 99.A01.A20.040, "Costo a mc vuoto per pieno piano fondi", questi ultimi ribassati del 25% per ricostruzione al grezzo. Salvo aggiornamento prezzi.

volume destinato a cucina, e comunque anche in caso di assentimento delle possibili sanatorie, il costo dell'Attestato è a completo carico dell'acquirente:

- redazione e deposito tramite procedura telematica effettuata da professionista abilitato con idoneo software riconosciuto dalla Regione Liguria: 450,00 € (comprensivi dell'onorario del professionista stesso).

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

#### **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 2021<sup>17</sup>.

#### **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".

<sup>17</sup> 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.

Per gli immobili di uso assimilabile al residenziale, per l'ambito considerato, i valori nel secondo semestre del 2024<sup>18</sup> 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.

Per il valore della superficie a cantina si assume il valore medio per le abitazioni civili di tipo economico con una riduzione (30% del VdM delle abitazioni civili):

$$\begin{aligned} \text{VdM cantina al mq} &= \text{VdM al mq abitazioni civili} \times 0,3 = 1.175,00 \times 0,3 = \\ &= 352,50 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

<sup>18</sup> Nella stima depositata il 18 aprile erano riportati i valori del primo semestre 2024. Nella presente stima integrativa si sono introdotti i nuovi valori aggiornati al secondo semestre dello stesso anno.

**STIMA DEL COMPENDIO A****VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO DI VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)****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	7	appartamento	168,00	1.175,00	<b>197.400,00</b>
			cantina	20,00	352,50	<b>7.050,00</b>

**DEPREZZAMENTO E DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Dati catastali			Deprezzamento (% = €)	Detrazioni per regolarizzazione (€)	Totale (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
12	237	7	<sup>19</sup>	<b>1.275,00 + 97.742,05 + 6.800,00 + 2.900,00 + + 7.500,00 + 3.900,00 + 1.000,00 + 3.000,00 + + 250,00 + 1.000,00 + 104,00 + 450,00 = = 125.921,05</b>	<b>125.921,05</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA GIUDIZIARIA - COMPENDIO A**

Dati catastali			VdM (€)	Totale deprezzamenti e detrazioni (€)	Valore esatto per vendita giudiziaria (€)	Valore arrotondato finale per vendita giudiziaria (€)
Fg.	Mapp.	Sub				
12	237	7	197.400,00 + + 7.050,00 = = 204.450,00	125.921,05	78.528,95	<b>78.500,00</b>

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

<sup>19</sup> 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 A - IMMOBILE SITO IN VIA NUOVA 19, LOCALITÀ CAROZZO, VEZZANO LIGURE (SP) (FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7)  
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 non stimato e non previsto resta comunque a completo e totale carico dell'acquirente, manlevando il sottoscritto estimatore.**

La Spezia, 28 agosto 2025.

Il tecnico



*Fabrizio Esposito*