

STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

“ [REDACTED] ” E “ [REDACTED] ”
(C.F. [REDACTED])

COMPENDIO C

IMMOBILI SITI IN

VIA SARZANA 354/356/358, LA SPEZIA (SP) (Fig. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6 e mapp. 716)

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 C" - siti in:

- Via Sarzana 354/356/358, La Spezia (SP), contraddistinti al Fg. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6 (fondo commerciale in piena proprietà alla "[REDACTED]") e mapp. 716 (in comproprietà con altri, per una quota di 1/16 di proprietà di "[REDACTED]");

COMPENDIO C1**VIA SARZANA 354/356/358, LA SPEZIA (SP) (FG. 21, MAPP. 146 GRAFFATO 715, SUB. 6 E MAPP. 716)****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Gli immobili suddetti sono situati in corrispondenza dell'innesto di Via dei Boschetti con Via Sarzana, nei limiti amministrativi del comune di La Spezia, in un'area contraddistinta da edilizia residenziale promiscua ad attività artigianali, con impianto edilizio presumibilmente risalente alla prima metà dell'800, in fregio al tratto urbano della statale Aurelia e alla linea ferroviaria La Spezia – Pisa, poco distante dal cimitero dei Boschetti. L'area è pianeggiante e ben servita dalle reti infrastrutturali e tecnologiche (strade, rete gas, idrica ed elettrica, telecomunicazioni, ecc.).

Nello specifico, gli immobili sono costituiti da:

- un fondo sito al piano terra (Fg. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6, cat. C/1, classe 3, superficie catastale 67 mq, rendita catastale 613,05 €) in piena proprietà a [REDACTED];
- una corte esterna in comproprietà (Fg. 21, mapp. 716, cat. F/1, superficie catastale 250 mq) in comproprietà con altri e per una quota di 1/16 a [REDACTED].

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di La Spezia è il PUC approvato con D.C.C. n. 19 del 19 novembre 2002 e adeguato con deliberazione del C.C. n. 19 del 5 maggio 2003, in vigore dal 25 giugno 2003.

Gli immobili in stima ricadono negli "Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica", normati all'articolo 13 delle Norme di Conformità e Congruenza, che comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi. In tali ambiti sono ammessi interventi di riqualificazione e di ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o trasformazioni edilizie comportanti aumenti di volumetria.

VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

Le unità immobiliari, secondo quanto desumibile dalle tavole di vincolo del PUC di La Spezia e dalla cartografia regionale e sovraregionale, sono sottoposte ai seguenti vincoli urbanistici e paesaggistici:

- tessuto urbano;
- zona stabile suscettibile di amplificazione di tipo 04 per la liquefazione;
- fascia di inedificabilità assoluta (art. 4 e 5, R.R. n. 1/2016).

Gli immobili non rientrano nelle aree SIC o ZPS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI IN STIMA

La palazzina contraddistinta al Fg. 21, mappale 146, sita in Via Sarzana, è un edificio di matrice ottocentesca, realizzato le modalità costruttive dell'epoca: struttura di fondazione perimetrale in pietra, realizzazione di muratura perimetrale continua in pietra o mattoni, solai e struttura portante del tetto in laterizio con travi in

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA "[REDACTED]" E "[REDACTED]" (C.F. [REDACTED])

COMPENDIO C1 - IMMOBILI SITI IN LA SPEZIA (FG. 21, MAPP. 146 GRAFFATO 715, SUB 6 E MAPP. 716)

RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

legno, infissi in legno, manto di copertura in tegole, assenza di finiture intonacate, pavimenti esterni in cemento o terra battuta, pianerottoli piastrellati, balconi aggettanti in laterizio su travicelli a sbalzo con ringhiere in ferro a disegno semplice, persiane oscuranti alla genovese. Gli spessori dei muri perimetrali sono generalmente pari a 40/50 centimetri, mentre le pareti divisorie tra appartamenti sono pari a 25 centimetri.

L'edificio è posto direttamente su strada (Via Sarzana, ovvero la statale Aurelia nel tratto urbano). La facciata principale è rivolta verso nord est. Di fronte all'edificio, sulla strada, è presente un abbassamento del piano stradale, probabilmente dovuto al progressivo innalzamento della carreggiata. Tale dislivello non permette di accedere agevolmente nella corte contraddistinta al Fig. 21, mapp. 716.

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 buona, a parte l'intonaco delle facciate che presenta alcuni ammaloramenti.

L'unità immobiliare contraddistinta al Fig. 21, mapp. 146, sub 6, è posta al piano terra della palazzina sopra descritta ed è attualmente adibita a fondo commerciale di somministrazione cibi e bevande (pizzeria).

I locali constano di 3 vani catastali, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 67 mq.

Il fondo ha accesso direttamente dalla strada, nella corte condominiale scoperta e non recintata su Via Sarzana. L'ingresso è costituito da un infisso in alluminio anodizzato. L'interno è suddiviso in locale di accesso/bar/consumazione ai tavoli, sala di consumazione ai tavoli e cucina. È presente, inoltre, un servizio igienico, un piccolo locale di sgombero e una piccola corte scoperta posta sul retro.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono pessime, in quanto i locali presentano molti degradi dovuti al tempo e all'incuria. Le pavimentazioni sono in gres datato e consunte. Le pareti, in parte intonacate al civile, in parte in muratura a vista, necessitano di manutenzione straordinaria e rifacimento degli intonaci e delle stuccature. Il locale bagno è in pessime condizioni, sia nella pavimentazione che nelle pareti, e gli apparecchi igienici appaiono ammalorati. Gli arredi sono vetusti.

La cucina presenta uno stato di conservazione generale pessimo. Le apparecchiature appaiono consunte e non a norma dal punto di vista igienico. Il forno è a legna, ma versa in mediocri condizioni. Non è stato possibile, inoltre, verificare la dimensione, la corretta portata dei fumi e la conformità della canna fumaria che sembra posizionata esternamente in aderenza al muro posteriore della palazzina, all'interno di un'asola di notevoli dimensioni realizzata in blocchetti cavi di calcestruzzo espanso, che parte dal piccolo manufatto posto esternamente alla palazzina. Tale manufatto, in muratura a basso spessore apparentemente di edificazione successiva rispetto alla palazzina, risulta accatastato senza destinazione d'uso con un'altezza interna di 2,30 m. Presenta una copertura piana sormontata parzialmente da un'ulteriore piccola tettoia in onduline plastiche, con struttura metallica ancorata al muro del palazzo, e una porta metallica di accesso. Non è stato possibile accedere all'interno di tale manufatto.

Da planimetria catastale risulta che la cucina e il bagno sono direttamente accessibili tramite un corridoio con due porte. Mentre la porta tra corridoio e disimpegno del bagno è presente, la porta dal corridoio alla cucina è assente, essendo stata murata. La calderina posta nel corridoio impedirebbe, comunque, l'apertura

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA "████████████████████" E "████████████████████" (C.F. ██████████)

COMPENDIO C1 - IMMOBILI SITI IN LA SPEZIA (FG. 21, MAPP. 146 GRAFFATO 715, SUB 6 E MAPP. 716)

RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

e il passaggio di una persona. Nella cucina, il setto murario dove dovrebbe trovare collocazione la porta, risulta continuo e la porta assente. La posizione degli arredi fissi all'interno della cucina, comunque, impedirebbe l'accesso a tale porta. Non potendo gli addetti alla cucina recarsi ai servizi igienici se non transitando uscendo dalla cucina e attraversando i locali di somministrazione dei cibi e bevande, si ritiene che tale porta debba essere obbligatoriamente riaperta.

L'impianto di condizionamento è presente, ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e la conformità, così come per l'impianto elettrico, benché il quadro elettrico generale appaia a norma.

La corte posta sul retro dell'edificio è accessibile tramite una porta dalla cucina e dalla strada posteriore. È parzialmente recintata e parzialmente delimitata da muri probabilmente in pietra intonacati. Un muro presenta un disegno tipo "murales". La corte è pavimentata con piastrelle in gres o in cemento battuto; ambedue le pavimentazioni risultano ammalorate. Gli arredi presenti (tenda in telo sintetico, tavolini e sedie in plastica) sono dozzinali e in deplorabile stato di conservazione.

La corte urbana prospiciente l'edificio contraddistinta al Fg. 21, mapp. 716, su Via Sarzana e sulla laterale Via della Pianta, categoria catastale F/1, consistenza 250 mq, in comproprietà con altre dieci ditte in diverse proporzioni, appartiene alla ditta intestata per 1/16 ed è costituita da una superficie asfaltata senza fabbricati, dal sedime quasi pianeggiante e carrabile, anche se presenta un notevole dislivello con Via Sarzana.

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

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del comune della Spezia non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari in stima⁵. Non è stato possibile reperire altri documenti o domande di condono ai sensi delle leggi 42/85, 724/94 e 326/03.

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia ed urbanistica del piccolo manufatto esterno alla palazzina, posizionato sul retro, che costituisce la zona di passaggio tra la cucina e la piccola corte esterna e all'interno del quale è posizionato l'imbocco della canalizzazione in calcestruzzo espanso che dovrebbe contenere la canna fumaria. Non risultano agli atti, documenti autorizzativi della chiusura della porta tra cucina e corridoio. Non è stato possibile, vista l'assenza di grafici architettonici dettagliati in scala almeno pari a 1:100 con relativa indicazione delle dimensioni metriche a norma dei Regolamenti Edilizi, verificare l'esatta corrispondenza planimetrica tra stato catastale e realtà, pertanto potrebbero essere presenti difformità anche superiori alle tolleranze previste per legge i cui costi di regolarizzazione, se rilevati, sono a completo carico dell'acquirente.

L'immobile contraddistinto al Fg. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6, è da ritenersi parzialmente non

⁵ È stata reperita una attestazione di deposito di richiesta di sanatoria 114/B, pratica 4093/B del 28 aprile 1995, inerente "realizzazione di manufatti nella corte annessa, destinati a servizio igienico e a locale caldaia", ma l'Archivio edilizio non ha recuperato i contenuti (relazione, grafici, altro) di detto deposito.

conforme agli strumenti urbanistici, per quanto riguarda la sola consistenza interna alla palazzina (assenza della porta tra corridoio e cucina), nulla potendosi dire del manufatto posteriore. La corte urbana contraddistinta al Fig. 21, mapp. 716 è conforme agli strumenti urbanistici e non presenta volumetrie edilizie sul proprio sedime.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo alle unità immobiliari contraddistinte al Fig. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6 e Fig. 21, mapp. 716, sono a completo carico dell'acquirente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica.

INQUADRAMENTO CATASTALE E PROVENIENZA

I beni immobiliari sono iscritti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Settore Territorio) della Spezia, Comune di La Spezia:

Comune di La Spezia, Catasto Fabbricati

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
21	146 (graffato 715)	6	C/1	3	67 mq	€ 623,05
21	716	-	F/1	-	250 mq	-

Intestati

<i>Dati catastali</i>	<i>Dati anagrafici</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
Fig. 21, mapp. 146, sub 6	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
Fig. 21, mapp. 716	[REDACTED]	Proprietà per 1/16

CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Non è stato possibile verificare pienamente i confini del bene immobile in quanto è assente l'elaborato planimetrico dell'intero edificio.

CONFORMITÀ CATASTALE

Esaminando le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, sussiste difformità tra quanto rilevato e lo stato dei luoghi per l'immobile contraddistinto al Fig. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6. La corte contraddistinta al Fig. 21, mapp. 716 non risulta occupata da manufatti di alcuna natura.

PROPRIETÀ

Dal 20.06.2003 fino al 12.10.2008: GP MATIC S.n.c. di Giovanni Lazzini e di Paolo Poggianti per la quota di 1000/1000, in forza di compravendita, con atto del 21.05.2003 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 47727/12301 di repertorio, registrato il 20.06.2003 alla Spezia, n. reg. part. 3877, reg. gen. 5300).

Dal 13.10.2008 al 09.08.2009: QUATTRO G S.a.s. di Paolo Poggianti, in forza di compravendita, con atto del 13.10.2008 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 63820/16775 di repertorio, registrato il 27.10.2008 alla Spezia, n. reg. part. 6597, reg. gen. 9253).

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA "[REDACTED]" E "[REDACTED]" (C.F. [REDACTED])
 COMPENDIO C1 - IMMOBILI SITI IN LA SPEZIA (FG. 21, MAPP. 146 GRAFFATO 715, SUB 6 E MAPP. 716)
 RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

Dal 10.08.2009: [REDACTED], in forza di atto del 10.08.2009 a firma notaio Calabrese De Feo (n. 64982 di repertorio, registrato il 11.08.2009 alla Spezia, reg. n. 1395), cessione di quote e modifica patti sociali, voltura n. 1373.1/2012 (pratica n. SP0030644 in atti dal 17.02.2012).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo (settembre 2024) l'immobile risultava affittato e i fondi condotti come attività di ristorazione. Dal 30 aprile 2025 l'immobile risulta libero.

CONDOMINIO

Le spese condominiali non sono, al momento, determinabili.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Gli immobili sono entrati nel possesso della [REDACTED] in forza di atto pubblico di cessione di quote e modifica patti sociali del 10.08.2009 (notaio Francesco Calabrese De Feo), repertorio n. 64892, reg. n. 1395.

Gli immobili sono attualmente sottoposti 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 gli immobili sono riportati in "Allegati".

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI SULL'IMMOBILE

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 05.05.1995 (Reg. Part. 2143, Reg. Gen. 2837, Pubblico ufficiale SAVIO MAURIZIO, Rep. 12150 del 18.04.1995) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 09.06.1998 (Reg. Part. 2818, Reg. Gen. 3766, Pubblico ufficiale CARLO VICO, Rep. 79523 del 17.12.1997) ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE;
- TRASCRIZIONE del 09.06.1998 (Reg. Part. 2819, Reg. Gen. 3767, Pubblico ufficiale CARLO VICO, Rep. 79523 del 17.12.1997) ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
- TRASCRIZIONE del 20.06.2003 (Reg. Part. 3877, Reg. Gen. 5300, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO, Rep. 47727/12301 del 21.05.2003) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 27.10.2008 (Reg. Part. 6597 Reg. Gen. 9253, Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO, Rep. 63820/16775 del 13.10.2008) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE del 23.06.2009 (Reg. Part. 3734, Reg. Gen. 5177, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 280 del 27.04.2009) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 18.11.2019 (Reg. Part. 1320, Reg. Gen. 9648, Pubblico ufficiale 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;
- 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.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA "[REDACTED]" E "[REDACTED]" (C.F. [REDACTED])
COMPENDIO C1 - IMMOBILI SITI IN LA SPEZIA (FG. 21, MAPP. 146 GRAFFATO 715, SUB 6 E MAPP. 716)
RELAZIONE DI STIMA - 28 AGOSTO 2025

CONFORMITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile contraddistinto al Fig. 21, mapp. 146, sub 6, presenta le seguenti conformità/non conformità e conseguenti possibilità di regolarizzazione, comunque da verificare ulteriormente presso gli enti competenti:

	CONFORMITÀ CATASTALE	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E IGIENICO-SANITARIA	CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI
	non conforme	non conforme	assente
Regolarizzabile	si	si	si, in caso di modifica degli impianti

La stima di suddetti immobili, 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;
- 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 qui non previsti, di qualsiasi natura.

I costi derivanti dalle regolarizzazioni catastali, edilizie e urbanistiche, salvo aggiornamento dei prezzi, possono essere calcolati preventivamente in:

- **autorizzazione edilizie ed opere edilizie per la regolarizzazione catastale derivante dall'assenza della porta tra corridoio e cucina: 2.500 € (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 €;**
- **autorizzazione edilizie ed opere edilizie conseguenti per la regolarizzazione edilizia derivante dall'assenza della porta tra corridoio e cucina: 6.000 € (comprensivo dell'onorario del professionista incaricato alla progettazione, deposito delle domande e Direzione Lavori);**
- **diritti di segreteria vari per deposito atti edilizi: 500,00 €.**

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

La corte contraddistinta al Fig. 21, mapp. 716, non presenta difformità e quindi è, per quanto verificato

dall'estimatore⁶, esente da oneri e costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

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 degli immobili sopra descritti, in quanto nell'ambito commerciale di riferimento non è stato ritrovato un numero sufficiente di immobili con caratteristiche simili recentemente compravenduti. Pertanto si procederà assumendo il valore al mq dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio per immobili con caratteristiche simili. In seguito si attualizzerà il valore alla data corrente e si procederà alla stima del valore di mercato degli immobili.

Per la valutazione della corte esterna, non potendo utilizzare la rendita catastale⁷ per determinarne il valore di mercato, si considerano le seguenti sue caratteristiche: posizione; dimensioni; presenza di vincoli urbanistici; possibilità edificatorie. La capacità edificatoria della corte si può calcolare come differenza tra capacità edificatoria complessiva ("*Indice di edificabilità Territoriale*") del mappale e costruzioni esistenti sullo mappale stesso. Tale differenza è pari a zero ("*indice di edificabilità esaurito*")⁸. Pertanto è ragionevole associare tale superficie ai "giardini/cortili di unità immobiliari o condomini", ovvero moltiplicando il valore di mercato medio per le superfici residenziali di tipo economico per 0,15.

TABELLE O.M.I.

Il valore assegnato agli immobili situati nella località "R7" 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 alle unità immobiliari in stima, nel secondo semestre del 2024, risulta:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VdM	
		MINIMO (€)	MASSIMO (€)
Abitazioni civili di tipo economico	normale	1.250	1.750
Fondi commerciali	normale	650	1.300

Per il fondo commerciale, VdM al mq = (650,00 + 1.300,00) € / 2 = 1.950,00 € / 2 = 975,00 €/mq

Per la corte urbana, VdM al mq = [(1.250,00 + 1.750,00) € / 2] x 0,15 = 3.000,00 € / 2 x 0,15 = 225,00 €/mq

STIMA DEL COMPENDIO C1

VIA SARZANA 354/356/358, LA SPEZIA (SP) (FG. 21, MAPP. 146 GRAFFATO 715, SUB. 6 E MAPP. 716)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SENZA DEPREZZAMENTI E DETRAZIONI PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

⁶ Si ricorda che Presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del comune della Spezia non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riguardanti le unità immobiliari in stima, vista l'epoca di costruzione.

⁷ La categoria catastale F1 è utilizzata per classificare le aree libere con spiccata valenza urbana che non possono essere considerate terreni agricoli. In ragione di ciò, la categoria F1, non producendo reddito, non ha rendita catastale.

⁸ La corte, per il PUC della Spezia, ricade all'interno dell'"Ambito di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuto di impianto con presenza di edilizia storica" di Via Sarzana, normati all'articolo 13 delle Norme di Conformità e Congruenza. In tali ambiti non sono ammesse nuove edificazioni o trasformazioni edilizie comportanti aumenti di volumetria.

Dati catastali			mq	mq pro-quota	VdM mq (€)	VdM (€)
Fg.	Mapp.	Sub				
21	146 (graff. 715)	6	67,00	1/1 = 67,00	1.400,00	93.800,00
	716	-	250,00	1/16 = 15,63	225,00	3.516,75

DEPREZZAMENTO E DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Dati catastali			Deprezzamento (% = €)	Detrazione per costi di regolarizzazione (€)	Totale (€)
Fg.	Mapp.	Sub			
21	146	6	7% = 6.566,00	2.500 + 104,00 + 6.000 + 500,00 = = 9.104,00	15.670,00
	716	-	-	-	-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA GIUDIZIARIA - COMPENDIO C1

Dati catastali			VdM (€)	Totale deprezzamenti e detrazioni (€)	Valore esatto per vendita giudiziaria (€)	Valore arrotondato finale per vendita giudiziaria (€)
Fg.	Mapp.	Sub				
21	146	6	93.800,00	15.670,00	78.130,00	78.100,00
	716	-	3.516,75	-	3.516,75	3.500,00

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

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 condizioni, si ribadisce che ogni ulteriore ed eventuale onere, spesa e costo non calcolato 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