



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

4/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dr. Ernesto Conforti - Dr. Giuseppe Nicosia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6

telefono: 0392300844

fax: 0392300844

email: rovetta@libero.it

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSALE NUOVO RITO
FALLIMENTARE 4/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LA SPEZIA Via delle Pianazze 70, della superficie commerciale di **3369** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Capannone industriale destinato a servizio call center in due ampi saloni posti al piano terra e primo e ulteriori locali destinati alle attività amministrative e locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 - 2

ha un'altezza interna di circa mt. 3,00 variabile

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1116 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/5, rendita 33.044,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PIANAZZE N. 70, piano: T - 1 - 2

Coerenze:

Nord: altra proprietà;

Est: via delle Pianazze;

Sud: altra proprietà;

Ovest: altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.369,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.600.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.600.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate.

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO DI SOTTOMISSIONE, stipulata il 05/03/1986 a firma di Notaio Orlando Nalli ai nn. 12134/4540 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto alal Conservatoria di La Spezia 04/03/1986 part. 1265, derivante da PRATICA EDILIZIA 11242 per costruzione di fabbricato industriale insistente sul fg. 48 mapp. 1116

"...la società Concessionaria vincola a parcheggio di pertinenza del fabbricato , ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica, dopo le modifiche apportate dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 27 delle norme tecniche di attuazionele areeper una superficie di mq. 360 quale parcheggio privato e per una superficie di mq 110 quale parcheggio pubblico, precisando che, di conseguenza, tali aree non potranno essere destinate ad altri scopi....."

Il tutto come meglio descritto nel certificato ventennale allegato.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità al possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2009 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 186918/20305 di repertorio, iscritta il 23/07/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 6154/1093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

*** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 1.700.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2015 a firma di notaio Angelo Busani ai nn. 33980/15780 di repertorio, iscritta il 27/11/2015 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 8679/1212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di atto di costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 4.981.000,00

Il tutto come meglio descritto nel certificato ventennale allegato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di fallimento decretata il 15/01/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4/2021 di repertorio, trascritta il 28/01/2021 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 588/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

In relazione alle spese condominiali e/o di manutenzione, nulla è stato documentato.

Si rileva che l'immobile attualmente è dismesso, non sono stati eseguiti sopralluoghi per verificare lo stato manutentivo dello stesso.

Si evidenziano distacchi dei pannelli di facciata di cui si relaziona nel paragrafo "*descrizione dettagliata*"

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non è stato verificato o ispezionata la rete di smaltimento dei reflui

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.)

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/09/2009), con atto stipulato il 10/09/2009 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 187067/20409 di repertorio, trascritto il 09/10/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 8332/5844.

Si precisa che l'immobile all'epoca dell'atto di fusione era riportato in catasto al fg. 48 p.lla 1116 sub. 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 07/02/2005), con atto stipulato il 21/11/1995 a firma di notaio Orlando Nalli di La Spezia ai nn. 38578 di repertorio, trascritto il 01/12/1995 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 6998/5366.

All'epoca dell'acquisto era riportato in catasto al fg. 48 p.lla 1116 sub. 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/02/2005 fino al 22/11/2005), con atto stipulato il 07/02/2005 a firma di notaio Pietro Dogliotti ai nn. 28204/8361 di repertorio, trascritto il 08/02/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 1407/1038.

Si precisa che l'immobile all'epoca dell'atto di fusione era riportato in catasto al fg. 48 p.lla 1116 sub. 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Fusione (dal 22/11/2005 fino al 20/07/2009), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di notaio Pietro Dogliotti ai nn. 29077 di repertorio, trascritto il 02/12/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 10863/7048.

Si precisa che l'immobile all'epoca dell'atto di acquisto era riportato in catasto al fg. 48 p.lla 1116 sub. 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/07/2009 fino al 10/09/2009), con atto stipulato il 20/07/2009 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 186917/20304 di repertorio, trascritto il 23/07/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia ai nn. 6153/4373.

Si precisa che l'immobile all'epoca dell'atto di fusione era riportato in catasto al fg. 48 p.lla 1116 sub. 4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie riportate sono state messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune, non si esclude la presenza di ulteriore documentazione non riportata nell'elenco.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 39, per lavori di costruzione di capannone industriale, rilasciata il 06/03/1986. Pratica 11242 all. 6 prot. 4977

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 mapp. 474-471 (437-439).

Inizio Lavori 28/11/1986

Concessione per l'esecuzione di varianti in corso d'oper n. 37 pratic 11242 all. 6 prot. 230 del 19/06/1992 varianti interne ai sensi art. 15 L. 47/85 alla concessione originaria n. 39 del 06/03/1986

n. 36 del 31/07/1989 e n. 372 del 28/10/1991

Autorizzazione per esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria **N. 372 - P.E. 11242 all. 3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/07/1991 con il n. 014214. Prot. 3789 del 29/07/1991 per realizzazione di recinzione e spostamento parcheggio pubblico

Agibilità **N. 11242**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/03/1992 con il n. 1208 di protocollo, agibilità del 28/07/1992

Si evidenzia che in fase di istruttoria per il rilascio dell'agibilità, erano state rilevate opere eseguite in difformità rispetto al titolo autorizzativo, pertanto si richiedeva un progetto di sanatoria. La situazione è poi stata regolarizzata con conseguente rilascio dell'agibilità. Il progetto di Sanatoria non è stato rinvenuto.

N. 19/95 P.E. 11242, presentata il 05/12/1995

Concessione Edilizia N. 443/96, pratica 11242 all. 15 prot. 1201 per lavori di esecuzione di soppalco e controsoffitti, rilasciata il 22/08/1996.

Proroga rilasciata il 20/01/2000 C.E. 33 - P.E. 11242

Concessione per esecuzione di Varianti in corso d'opera N. 36 P.E. 11242 - all. 10, del 31/07/1989 presentata il 17/06/1989. Prot. 2988 del 20/06/1989 servizio di pian. territ. per approvazione variante capannone industriale Pianazza

Denuncia Inizio Attività **N. 114622**, per lavori di Sistemazione locali per ospitare sede azienda di servizi alla telefonia. Redistribuzione servizi igienici area intrattenimento, area utenza e sistemazione sala ristoro. Modifica Prospetto Nord - Ovest senza modifica di sagoma., presentata il 19/11/2009 con il n. 11242 di protocollo.

Riferimento alle pratiche precedenti (PE. 11242/81 - DIA n. 50684/04) Inizio Lavori 25/02/2010 prot. 18563 del 24/05/2010

Permesso di Costruire in variante **N. 773**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/09/2010. P.E. 26170A prot. 27915 all. 12 presentata il 23/03/2010 Inizio Lavori 23/11/2010 prot. 114641 del 23/11/2010

per lavori di varinate alla DIA 114622 del 19/11/2009

Denuncia Inizio Attività **N. 51095**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di divisioni interne - realizzazione di recinzione metallica e cordolatura, presentata il 31/05/2011.

Inizio Lavori protocollato il 25/10/2011 n. 100001 Fine Lavori protocollato il 06/08/2011 n. 0074822

SCIA N. 79972 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione locale P.T. in Asilo Nido per una S.U. 116,74 , presentata il 01/09/2012.

Fine Lavori 15/09/2012 protocollata il 25/09/2012 n. 87951

Manutenzione Ordinaria **N. 98506**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione copertura, presentata il 22/10/2015

CILA N. 99285, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuova impermeabilizzazione e coibentazione lastrico solare , presentata il 11/10/2016.

Fine Lavori 08/11/2019

SCIA N. 126502, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione di impianto di trattamento e distribuzione dell'area esterna di rinnovo e condizionamento comprese assistenze e canali, presentata il 21/12/2020 con il n. 126502 di protocollo.

Denuncia Sismica del 21/12/2020 prot. 126503

Le opere sono parzialmente realizzate, in particolare manca il consolidamento della copertura per l'alloggiamento della macchina dell'impianto aeraulico.

DIA non soggetta a parere CEI (ordinaria) n. 99285/08 presentata il 11/11/2008 da *** DATO OSCURATO *** per realizzazione di area a parcheggio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con D. C.C. n. 19 in data 19/11/2002 ai sensi della L.R. 36/97, adeguato con D. C.C. n.19 in data 05/05/2003, in vigore dal 25/06/2003, e successive varianti entrate in vigore il 17/01/2007 e variante approvata con D.C.C. n. 27 del 15/07/2013.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) -assetto insediativo

Foglio catastale 48 Particella 1116 - mq 3140

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Zona: Art. 14 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione produttiva - Aree miste artigianali, industriali, commerciali e terziarie 14-1 (100.0% - mq 3140.0) Organismi territoriali elementari: Pianazze 18 (100.0% - mq 3140.0)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Assetto insediativo: ID CO - Insediamento Diffuso a regime normativo di Consolidamento (100.0% - mq 3140.0)

VINCOLI SOVRAORDINATI

Liquefazione: Zona stabile suscettibile di amplificazione di tipo 04 (27.0% - mq 848.0)

Perimetro urbano: Centro (100.0% - mq 3140.0) Vincoli Paesaggistici - Aree tutelate per legge: D.Lgs. 42/2004 art.142 (3.0% - mq 94.0)

Bacino idrografico - FOSSA MASTRA (100.0% - mq 3140.0)

Distanze dai corsi d'acqua del reticolo idrografico regionale approvato con D.G.R. 1280/2023: Fascia di rispetto PdB regionale Ambito 20 (verificare art. 8, norme di attuazione del Piano di Bacino) (71.0% - mq 2229.0)

Distanze dai corsi d'acqua del reticolo idrografico regionale approvato con D.G.R. 1280/2023: Fascia di inedificabilità assoluta (verificare art. 4 e 5, R.R. n. 1/2016) (13.0% - mq 408.0)

Carta del rischio di incendi boschivi a livello comunale - D.G.R. 274/2024: Classi di rischio incendi boschivi valido da novembre a aprile - livello 4 (100.0% - mq 3140.0)

Carta del rischio di incendi boschivi a livello comunale - D.G.R.274/2024: Classi di rischio incendi boschivi valido da maggio a ottobre - livello 4 (100.0% - mq 3140.0)

Carta del rischio di incendi boschivi a livello comunale - D.G.R. 274/2024: Classi di rischio incendi boschivi annuali - livello 4 (100.0% - mq 3140.0)

DESTINAZIONE GEOLOGICA :Zona: classe c1 (100.0% - mq 3140.0)

Si rimanda il tutto alla lettura del CDU rilasciato dal Comune di La Spezia il 23/09/2025 prot. 0132167/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità ai soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile, non sono state verificate le regolarità delle distanze e dei confini.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non è stata rinvenuta la pratica edilizia che autorizza le scale di sicurezza.
- Le dimensioni dei locali interni sono lievemente difformi rispetto all'ultima pratica depositata.
- Si rileva che le dimensioni della sagoma nello stato autorizzato, sono maggiori rispetto al progetto originario, ma non sono evidenziati eventuali ampliamenti.
- Alcune aperture dei prospetti non corrispondono.
- Manca il certificato di agibilità a seguito della ristrutturazione avvenuta nell'anno 2009/2010. Per la richiesta del nuovo certificato dovranno essere prodotti documenti non disponibili alla procedura.
- Si rileva che l'autorizzazione originaria era stata rilasciata per l'edificazione di un capannone industriale. Le attività che sono state svolte e autorizzate negli anni erano compatibili con gli strumenti urbanistici, ma non si è rilevata la documentazione per il cambio di destinazione d'uso.
- Manca la posa del macchinario per il trattamento e distribuzione dell'aria esterna di rinnovo.

Non si riportano i costi relativi ad eventuali sanatorie o opere di ripristino, in quanto già ricompresi nel valore finale dell'immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria catastale non è stata rilasciata in quanto la categoria D/5 risulta essere una categoria speciale.

Si rileva che prima della ristrutturazione del 2010 l'immobile era accatastato dapprima come D/8 inseguito variato in D/7 e derivava da un D/8 (sub. 4 ora soppresso) costituito dalla fusione di un

D/7 e un A/3 e i beni comuni non censibili.

Nel 2011 è stata depositata variazione per ampliamento - ristrutturazione e modificata la categoria in D/5. Tale categoria è ritenuta "sensibile" in quanto dovrebbe riguardare accatastamenti di istituti di credito, istituti di cambio e istituti di assicurazioni. Non sono note le ragioni per cui l'immobile sia stato accatastato con tale categoria.

In allegato all'elaborato DOCFA in possesso dalla sottoscritta, è stata rinvenuta una planimetria catastale non ufficiale.

La planimetria non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

La situazione catastale dovrà essere completamente rivista.

NB: non è stata verificata la corrispondenza della conformazione del lotto rispetto alla mappa catastale.

Non si riportano i costi per le regolarizzazioni catastali in quanto sono già ricomprese nella valore finale dell'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Non sono state documentate le conformità degli impianti ad esclusione del nuovo impianto di condizionamento.

Non è stato possibile verificare la funzionalità di tutti gli impianti in tutte le aree dell'immobile.

BENI IN LA SPEZIA VIA DELLE PIANAZZE 70

DI CUI AL PUNTO A

LA SPEZIA Via delle Pianazze 70, della superficie commerciale di **3369** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Capannone industriale destinato a servizio call center in due ampi saloni posti al piano terra e primo e ulteriori locali destinati alle attività amministrative e locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 - 2

ha un'altezza interna di circa mt. 3,00 variabile

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1116 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/5, rendita 33.044,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PIANAZZE N. 70, piano: T - 1 - 2

Coerenze:

Nord: altra proprietà;

Est: via delle Pianazze;

Sud: altra proprietà;

Ovest: altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .
 Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 km
 ferrovia distante 6,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone si presenta come un organismo unitario definito da due volumi adiacenti e collegati tramite due corpi scala interni al fabbricato e uno esterno in struttura metallica con vano ascensore. La struttura portante è prefabbricata, la facciata è tamponata con pannelli prefabbricati.

Insiste su un lotto di mq. 3140 e sviluppa una superficie lorda di circa mq. 1325 oltre un corpo scala esterno e ascensore che collega i vari piani.

La struttura portante di tutto il fabbricato è costituita da travi e pilasti in c.a., tamponamenti di facciata in lastre di graniglia.

Il fronte principale è caratterizzato da una pensilina con struttura metallica nel cui angolo è presente un volume indipendente costituente un corpo scala e ascensore.

Il volume principale è costituito da due piani in parte open space e in parte suddivisi a uffici e servizi.

Il secondo piano in origine destinato ad abitazione e locali accessori è ora destinato alla formazione e uffici.

Piano terra:

L'accesso avviene da un 'area destinata al ricevimento clienti comprensiva di una saletta di attesa di circa mq. 70,00,

il resto del piano è così distribuito:

- una sala polivalente di mq. 14,00
- due vani tecnici di c.ca mq. 27,00
- la zona di ristoro di circa mq. 160,00
- oltre a servizi e cucina di circa mq. 52,00
- un 'area open space di circa mq. 610
- area servizi costituita da un bagno disabili e due zone, una destinata a servizi donne costituita da 4 bagni e una per uomini da due bagni oltre antibagni per un totale di s.u. di circa mq. 50
- una porzione destinata ad un piccolo ufficio e un locale formazione di circa mq. 47,00.

Completa il piano terra una porzione indipendente ,con ingresso dal cortile comune, di circa mq. 125 mq destinata ad asilo nido, suddiviso da un'ampia area intrattenimento, un locale riposo, la cucina e i servizi per il personale e per i bimbi.

Piano primo:

- open space di circa mq. 790
- 10 locali destinati ad attività amministrative di circa mq. 210
- un corpo servizi costituito da 14 bagni separati in tre blocchi di cui due accessibili ai disabili per un totale di circa mq. 90,00
- due ripostigli di circa mq. 10 e due locali tecnici di circa mq. 15..

Piano secondo:

originariamente destinato ad unità residenziale e sala mensa, risulta ora destinato ad uffici e sale formazione di circa mq.184.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia totale nel 2010 al fine di adeguarlo per l'attività di call center.

Le finiture sono adeguate all'attività svolta, in alcune parti sono evidenti segni di infiltrazioni, ma nel 2016 sono stati eseguiti interventi sulla copertura.

Nel 2020 è stato realizzato un nuovo impianto di condizionamento.

E' stata predisposta la linea per impianto areazione.

Il nuovo impianto è stato previsto per la zona telefonia dei piani terra e primo.

I soffitti si presentano in discreto stato di manutenzione e sono controsoffittati al fine di contenere i collegamenti di tutti gli impianti tecnologici

Le pareti interne sono miste in cartongesso e muratura.

I bagni in mediocre stato di manutenzione sono anche in parte predisposti per l'uso di persone diversamente abili.

N.B.: la descrizione dello stato manutentivo risale ad un sopralluogo effettuato a Maggio 2022. Successivamente a tale data, l'immobile è stato dismesso e ha subito danni derivanti da eventi atmosferici.

Non è noto se parte dell'impiantistica sia stata rimossa dal locatario al rilascio dell'immobile.

Coloro che sono interessati a partecipare all'asta dovranno eseguire sopralluoghi con tecnici di loro fiducia al fine di constatare e valutare il reale stato dell'immobile.

Sono stati rilevati distacchi localizzati dei pannelli di facciata.

Per verificare le possibili cause di tale fenomeno, è stato incaricato un ingegnere la cui relazione tecnico descrittiva valutativa è parte integrante della perizia. Si è rilevato che "*Durante i sopralluoghi espletati e come si può rilevare anche visivamente e meglio riscontrabile nel dettaglio dalle risultanze delle rilevazione laser-scanner, i pannelli prefabbricati di tamponamento costituenti i fronti di facciata hanno subito instabilità a carico verticale, la cui deformazione si è concretizzata nella mezzera della tamponatura stessa, dovuta con tutta probabilità al solo peso proprio del pannello per assenza di un supporto intermedio, che avrebbe garantito un maggior mantenimento della verticalità.*

I pannelli di tamponamento rappresentano spesso un elemento critico in quanto gli ancoraggi alla struttura portante non sempre sono adeguati alle sollecitazioni dinamiche.

Si può escludere una problematica causata da un cedimento del supporto sottostante (a terra), seppur il terreno su cui sorge non è da un punto di vista geotecnico, incompressibile. Nel corso del sopralluogo è stato possibile visionare la struttura e si è proceduto a misurazioni ed accertamenti sul manufatto. In generale non sono emersi segni di dissesto o di cedimenti.

Con la scorta dei vari progetti architettonici sono state verificate a campione le strutture portanti,

accertandosi dell'assenza di vizi o difetti gravi di impostazione e di realizzazione, sono stati inoltre controllate a campione le dimensioni geometriche di alcuni elementi portanti, ritenendoli conformi con lo stato delle conoscenze al tempo della sua realizzazione e idonei a sopportare i carichi statici del fabbricato.

Pertanto, l'intervento - minimo consigliato - sarà quello di andare a contrastare i fenomeni deformativi avvenuti e con probabilità ancora in atto."

Il medesimo tecnico ha consigliato e determinato sommariamente interventi di rinforzo locale necessari per aumentare le connessioni tra pannelli di tamponamento e struttura portante al fine di prevenire il ribaltamento dei pannelli stessi e di conseguenza aumentare la capacità di resistenza delle connessioni esistenti riducendone di fatto il tasso di lavoro.

La relazione descrittiva allegata alla perizia riporta la descrizione dei lavori da eseguire e li ha quantificati pari ad un importo **di c.ca € 58.200,00.**

Le indicazioni sopra riportate sono indicative e comunque sono state ponderate nella valutazione finale dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in monocottura
- laminato

nella media 

infissi esterni: realizzati in alluminio

scarso 

CLASSE ENERGETICA:



[166,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 24683 registrata in data 09/09/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - open space	625,00	x	110 %	=	687,50
PT - asilo	170,00	x	110 %	=	187,00
PT - ingresso, servizi, uffici	475,00	x	120 %	=	570,00
PT - vani scala - accessori	55,00	x	30 %	=	16,50
P1 - open space	825,00	x	110 %	=	907,50
P1 - uffici, servizi	470,00	x	120 %	=	564,00
P1 - vani scala accessori	30,00	x	30 %	=	9,00
P2 - uffici, servizi	210,00	x	100 %	=	210,00
P2 - scale	30,00	x	30 %	=	9,00

area scoperta	1.815,00	x	10 %	=	181,50
corpo scala esterno con vano ascensore per tre piani	90,00	x	30 %	=	27,00
Totale:	4.795,00				3.369,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Zona retrostante porto in Loc. Pianazze: vendesi capannone di ottima fattura di mq 1000, soppalco strutturato e caricabile di mq 600, piazzale asfaltato e recintato di mq 1500 tutto circostante il perimetro del capannone totalmente indipendente.

Indirizzo: Loc. Pianazze

Superfici principali e secondarie: 1330

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 789,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 934.500,00 pari a 702,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in posizione comoda per i collegamenti autostradali ed all'area portuale, capannone a destinazione industriale/commerciale di 1.550 mq. circa con area esterna di 4.500 mq. circa, oltre ad uffici per circa 565 mq.

Indirizzo: Santo Stefano di Magra

Superfici principali e secondarie: 2205

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.950.000,00 pari a 884,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 1.735.500,00 pari a 787,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone uso deposito / artigianale di 4.400 mq. circa, con altezza di 12 metri, oltre a palazzina disposta su tre piani adibita ad uffici e piazzale esterno di 10.000 mq. circa. dotato di impianto antincendio, impianto antintrusione e videosorvegli

Indirizzo: Santo Stefano Magra

Superfici principali e secondarie: 4400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 4.700.000,00 pari a 1.068,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 4.183.000,00 pari a 950,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: area con capannone di mq. 4.500,00, piazzale mq. 5.000,00, altri locali per mq. 900,00.

Indirizzo: località Le Pianazze

Superfici principali e secondarie: 5900

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 5.000.000,00 pari a 847,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 4.450.000,00 pari a 754,24 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione immobiliare ubicata in un'area semicentrale, ben servita dai trasporti pubblici, compresa all'interno di un complesso terziario-commerciale, terminato alla fine degli anni '90, su progetto dell'architetto Vittorio Gregotti.

Indirizzo: Piazzale Kennedy

Superfici principali e secondarie: 4735

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 5.200.000,00 pari a 1.098,20 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 4.628.000,00 pari a 977,40 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale di 1300 metri quadrati commerciali disposto su due livelli con 600 metri quadrati di piazzale esterno carrabile. L'immobile internamente è diviso in zona vano di entrata di 250 metri quadri, unico ampio vano di 650 metri quadrati

Indirizzo: Le Pianazze
 Superfici principali e secondarie: 1280
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 1.000.000,00 pari a 781,25 Euro/mq
 Sconto trattativa: 11 %
 Prezzo: 890.000,00 pari a 695,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (26/10/2025)

Valore minimo: 362,00

Valore massimo: 722,00

Note: Zona Semiperiferica Buonviaggio Favaro Pieve Termo Fossamastra - Capannoni tipici

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 800,00

Note: Zona Periferica: Fossamastra, Ruffino, Muggiano, Termo: capannoni tipici - stato conservativo normale

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Zona Periferica: Fossamastra, Ruffino, Muggiano, Termo - Uffici - Stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima Sintetica con il Metodo Comparativo

Nell'uso del metodo sintetico comparativo è necessario conoscere i prezzi delle compravendite di beni simili oggetto di alienazione, nel caso specifico sono state utilizzati gli askin price che possono essere esempi di comparazione per la ricerca del prezzo di mercato che si avvicina a quel valore che avrebbe maggiore probabilità, tra i vari possibili, di segnare un punto di incontro fra la domanda e l'offerta.

Si sono inoltre cercate strutture con finiture e stati di manutenzione simili. In particolare sono state utilizzate pubblicità di capannoni con uffici. Per omogeneizzarli rispetto al capannone oggetto di valutazione, si è ritenuto opportuno congruare le superfici del subject con coefficienti correttivi rispetto alle finiture al fine di avere come riscontro il giusto prezzo di vendita.

La valutazione è stata effettuata considerando tutte le criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, unitamente alla necessità di procedere al ripristino dei pannelli di facciata soggetti a distacco.

Resta inteso che la valutazione è stata effettuata considerando l'immobile come da ristrutturare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.369,00 x 800,00 = **2.695.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Accertate le criticità esposte ai punti 8.1 e 8.2, nonché le attuali condizioni manutentive, si ritiene opportuna un'ulteriore riduzione del valore.	-95.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.600.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.600.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di La Spezia, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		3.369,00	0,00	2.600.000,00	2.600.000,00
				2.600.000,00 €	2.600.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE E' COMODAMENTE DIVISIBILE

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio di fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni , ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- il computo delle superfici del terreno sono state tratte dalla visura catastale
- **per lo sviluppo della superficie commerciale sono state utilizzate le planimetrie messe a disposizione alla sottoscritta in quanto l'immobile non è stato completamente rilevato ma sono state verificate a campione alcune quote;**
- non sono state verificate le distanze dal confine e il corretto inserimento dell'immobile nel lotto;
- non sono state eseguite indagini geologiche e non sono state reperite relazioni geologiche per analizzare eventuali materiali inquinanti nel terreno, gli interessati prima dell'aggiudicazione sono invitati ad approfondire lo stato del terreno, pertanto si è tenuto conto delle eventuali bonifiche che resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data del sopralluogo (MAGGIO 2022)
- delle criticità emerse
- della necessità di un intervento immediato per la messa in pristino delle lastre di facciata
- dello stato manutentivo dell'immobile.
- **il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra**

l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici, interventi di manutenzione immediati.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulle servitù di impianti tecnologici passanti nel sottosuolo e non dichiarati in questa sede;
- sulla rispondenza e funzionamento degli impianti in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertare funzionamento e conformità.
- **non si escludono ulteriori problematiche e criticità non segnalate nel presente elaborato peritale**
- **l'assenza di agibilità potrebbe essere motivo ostativo di alienazione dell'immobile sul libero mercato**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.600.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.600.000,00**

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta