



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte dei Paschi di Siena spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dr. Gabriele G. Gaggioli

CUSTODE:
avv. Dario Romanelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Tancredi

CF: TNCCLD64M04E463J
con studio in LA SPEZIA (SP) Via San Cipriano 6
telefono: 0187731159
fax: 0187256648
email: claudiotancredi@libero.it
PEC: claudio.tancredi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SARZANA via Brigata Partigiana Ugo Muccini 57, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento è di recente realizzazione e si eleva su cinque piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato con tamponature in murature di mattoni intonacate e tinteggiate, il tetto di copertura è a capanna con tegole in cotto .

Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione con le facciate in ordine .

Il fabbricato è in fregio alla strada comunale a breve distanza dal centro storico cittadino, nelle vicinanze sono situate numerose attività commerciali di ogni genere, la stazione ferroviaria e la stazione delle corriere.

L'unità immobiliare è costituita da un vano autorizzato urbanisticamente con la destinazione ufficio con locale igienico posto al piano primo del fabbricato per una superficie complessiva di 37 mq. con altezza interna di 2,97 mt.

Si è notato che senza autorizzazione edilizia il proprietario ha elevato una paratia di separazione del vano principale ricavandovi una cucina priva di finestre ed una camera e di conseguenza ne ha variato la destinazione d'uso.

L'opera eseguita in difformità non puo' essere regolarizzata in quanto così come trasformato l'immobile non risponde alla normativa igienico sanitaria e pertanto la paratia dovrà essere rimossa .

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti, le porte in legno, la finestra in alluminio anodizzato, gli impianti a norma, con dotazione di videocitofono .

Nel complesso il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,97 mt..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 748,83 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Partigiana Ugo Muccini , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord e sud con altre unità immobiliari, ad est con aria su via Emiliana, ad ovest con vano scale condominiale, di sotto e di sopra con altre unità

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

37,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.600,00
Data della valutazione:	11/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/10/2020 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 1409 di repertorio, trascritta il 12/11/2020 a Sarzana ai nn. 3634/2805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 300,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.044,14
Millesimi condominiali:	13,4425

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2016), con atto stipulato il 17/03/2016 a firma di notaio Scrufari ai nn. 190555/22738 di repertorio, trascritto il 29/03/2016 a Sarzana ai nn. 1091/778

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 03/02/2006).
Il titolo è riferito solamente a usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione (fino al 03/02/2006).
Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 10/10/2005).
Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di Successione (dal 10/10/2005 fino al 03/02/2006).
Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006 fino al 17/03/2016), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Scrufari ai nn. 179441/17598 di repertorio, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato , rilasciata il 13/02/2007, agibilità del 30/06/2011 con il n. 4696 di protocollo

Permesso di Costruire N. **18/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in Sanatoria , rilasciata il 12/01/2011

Denuncia di Inizio Attività N. **160/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/06/2011 con il n. 21211 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO URBANISTICO COMUNALE P.U.C. vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica che la conformità catastale sotto espressa è riferita alla condizione di rimessa in pristino eliminando così le difformità urbanistiche rilevate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'originario monolocale ad uso ufficio è stato trasformato in abitazione tramite l'elevazione di una tramezza che ha permesso di ricavare una cucina priva di finestra ed una camera. Tali trasformazioni realizzate in assenza dei permessi edilizi non possono essere regolarizzate a causa dei mancati requisiti igienico sanitari, pertanto si deve prevedere la rimozione della paratia con lo smantellamento della cucina e il ripristino dell'originaria destinazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione della paratia e della zona cottura : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'immobile corrisponde alla sua originaria consistenza e disposizione, così come a suo tempo autorizzata dal Comune. L'elevazione della tramezza contestata e l'utilizzo arbitrario ad abitazione non è stato indicato a catasto e pertanto non sarà necessario aggiornare la planimetria dopo che verranno eseguite le opere di ripristino per ottenere la conformità urbanistica .

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 57

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SARZANA via Brigata Partigiana Ugo Muccini 57, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento è di recente realizzazione e si eleva su cinque piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato con tamponature in murature di mattoni intonacate e tinteggiate, il tetto di copertura è a capanna con tegole in cotto .

Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione con le facciate in ordine .

Il fabbricato è in fregio alla strada comunale a breve distanza dal centro storico cittadino, nelle vicinanze sono situate numerose attività commerciali di ogni genere, la stazione ferroviaria e la stazione delle corriere.

L'unità immobiliare è costituita da un vano autorizzato urbanisticamente con la destinazione ufficio con locale igienico posto al piano primo del fabbricato per una superficie complessiva di 37 mq. con altezza interna di 2,97 mt.

Si è notato che senza autorizzazione edilizia il proprietario ha elevato una paratia di separazione del vano principale ricavandovi una cucina priva di finestre ed una camera e di conseguenza ne ha variato la destinazione d'uso.

L'opera eseguita in difformità non può essere regolarizzata in quanto così come trasformato l'immobile non risponde alla normativa igienico sanitaria e pertanto la paratia dovrà essere rimossa .

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti, le porte in legno, la finestra in alluminio

anodizzato, gli impianti a norma, con dotazione di videocitofono .

Nel complesso il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,97 mt..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 748,83 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Partigiana Ugo Muccini , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord e sud con altre unità immobiliari, ad est con aria su via Emiliana, ad ovest con vano scale condominiale, di sotto e di sopra con altre unità

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante pisa 70 km	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 200 mt	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 2 km.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 600 mt.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante La Spezia 15 km.	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆


servizi: nella media 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:


infissi interni: finestra realizzati in alluminio anodizzato nella media 


manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello nella media 

rivestimento interno: posto in locale igienico realizzato in ceramica nella media 

scaie: con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

ascensore: nella media 

citofonico: videocitofono nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monolocale uso ufficio	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita sulla base della consistenza dell'immobile e delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche e soprattutto sulla sua destinazione e condizioni di manutenzione.

Sono state poi considerate e valutate, per comparazione, compravendite di immobili simili posti nelle vicinanze con riferimento anche ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 1.800,00 = **66.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 66.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 66.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima immobiliare è stata eseguita con il criterio sintetico comparativo che permette di determinare il valore di mercato del bene confrontandolo con altri simili e posti nelle vicinanze oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sarzana, ufficio del registro di Sarzana, conservatoria dei registri immobiliari di Sarzana, ufficio tecnico di Sarzana , agenzie: Sarzana, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsino immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	37,00	0,00	66.600,00	66.600,00
				66.600,00 €	66.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.600,00

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.600,00

data 11/06/2024

il tecnico incaricato
Claudio Tancredi