

TRIBUNALE DI LA SPEZIA
Registro Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale della Società

A.COMPUTERS S.r.l.

Reg. Gen. n° 26/2023

Giudice dott. Maria Grazia Barbuto
Curatore rag. Daniele Martinelli

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

Perito incaricato: geom. Donatella Remedi

iscritta all'Albo della provincia di La Spezia al n. 1261
iscritto all'Albo del Tribunale di LA SPEZIA
C.F. RMD DTL 65B42 L219S - P. Iva 01027540119

con studio in La Spezia Via Roma n. 71
telefono: 0187-21190
cellulare: 348-9385305

email: Donatella.Remedi@gmail.com

**Lotto Unico: Beni in Comune di Sarzana (SP)
in Via Variante Aurelia (già Via Emiliana) n. 31/b**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano primo del fabbricato di Via Variante Aurelia n. 31/b in Sarzana.

Si compone di un unico locale principale che è stato suddiviso tramite tramezzatura leggera (da asportare) in zona di assistenza informatica-riparazione computer, ufficio contabilità e ripostiglio. Termo autonoma, è dotata di bagno provvisto di antibagno.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 68 mq corrispondenti a circa 63 mq calpestabili, giusto quanto risultante agli atti del Catasto.

Per le specifiche di consistenza si veda comunque quanto dettagliato al paragrafo 7.

Dati catastali:

- l'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati:

foglio 46 mappale 113 sub. 15 ed è censita con categoria C/1 di cl. 6 di mq. 63 con superficie catastale di mq. 68 e con rendita di € 1.373,05.

E' intestata alla ditta:

A. COMPUTERS S.r.l. con sede in Sarzana c.f. 00728700113, proprietaria.

Coerenze:

l'unità immobiliare come sopra identificata e censita confina sotto con unità immobiliare terranea di cui al sub. 10 e con atrio comune di cui al sub. 2; sopra con lastrico di copertura di proprietà esclusiva di terzi (sub. 32); dai lati con vano scale comune di cui al sub. 2, con aria su corte comune di cui al sub. 1 su due lati, con unità immobiliari di cui ai sub. 25 e 38.

Il tutto salvo se altri o migliori dati e confini, il che non pregiudichi.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- Pertinenze ed utilità comuni:

Oltre a quanto necessariamente comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., nel fabbricato costituiscono beni comuni le porzioni immobiliari catastalmente identificate:

foglio 46 mappale 113 sub. 1 – corte comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio;

foglio 46 mappale 113 sub. 2 – atrio e vano scale comune ai sub. 9-10- 38 (ex14) e 15 ovvero comune alle sole unità immobiliari cui serve.

Entrambe le porzioni immobiliari sono censite alla partita A – Beni comuni non censibili priva di intestazione.

Note:

- l'intestazione catastale attuale dell'unità immobiliare perizianda rispecchia lo stato delle trascrizioni come più oltre dimostrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: zona a primario interesse commerciale che si sviluppa lungo la Via Variante Aurelia.

Caratteristiche zone limitrofe: quartieri residenziali di recente edificazione, edificato compreso tra la Variante Aurelia e la sede ferroviaria, non distante il centro storico.

La zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici: variante Aurelia, provinciale litoranea, autostrada.

Servizi offerti dalla zona: centri medici, stazione carabinieri, complessi commerciali, studi privati professionali, ufficio postale, scuola primaria ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 13.05.2024 l'unità immobiliare risultava dismessa per cessata attività: erano comunque presenti alcune suppellettili da ufficio, banconi per le riparazioni, scaffalature.

Erano inoltre presenti innumerevoli dispositivi hardware gran parte dei quali da smaltire a discarica.

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:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Vincolo di asservimento a favore del Comune di Sarzana di cui ad atto del notaio Luigi Pucci registrato a Sarzana il 20.11.1987 al n. 1167 ed ivi trascritto in data 23.11.1987 al R.P. 2069-2541.

La Società [REDACTED], proprietaria del lotto di cui al foglio 46 mappali 114-115-116-117 e 113, sul quale aveva intenzione di procedere ad edificazione,

onde conseguire il rilascio della concessione edilizia hanno vincolato a servitù di non ulteriore edificabilità la superficie del terreno destinata a risultare coperta a seguito dei lavori di costruzione.

Con riserva di procedere alla ulteriore utilizzazione edificatoria del terreno asservito qualora nuove norme edilizie o la decadenza di quelle vigenti avessero per il futuro a consentire.

- Vincolo di asservimento a favore del Comune di Sarzana di cui ad atto del notaio Luigi Pucci del 21.04.1988 trascritto a Sarzana in data 22.04.1988 al R.P. 2070-990.

La [REDACTED] avendo presentato progetto di variante alla concessione edilizia originariamente ottenuta, ha ulteriormente vincolato a servitù di non ulteriore edificabilità la superficie del terreno di sua proprietà di cui al foglio 23 mappale 434.

Con riserva, ancora, di procedere alla ulteriore utilizzazione edificatoria del terreno asservito qualora nuove norme edilizie o la decadenza di quelle vigenti avessero per il futuro a consentire.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che gravano sull'immobile:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario erogato a A.Computer Team S.r.l. con atto del notaio Luigi Pucci rep. 137873 iscritta a Sarzana il 02.07.2008 al R.P. 453 a favore della **Cassa di Risparmio della Spezia S.p.a.** contro A.Computers S.r.l

Importo capitale € 100.000,00

Importo ipoteca € 200.000,00

Grava unicamente l'immobile oggetto della presente

- Ipoteca legale (attiva) conseguente ruoli insoluti di cui ad atto amministrativo di Equitalia Nord S.p.a. rep. 859/5615 del 06.08.2015 iscritta a Sarzana al R.P. 428 in data 11.08.2015 a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** contro A.Computers S.r.l

Importo capitale € 21.236,57

Importo ipoteca € 42.473,14

Grava unicamente l'immobile oggetto della presente

4.2.2. Pignoramenti:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.2.3. Altri oneri:

- Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di La Spezia rep. 53 in data 28.11.2023 trascritta a Sarzana al R.P. 3848 in data 22.12.2023 a favore della **Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale A. Computers – S.r.l.**

E' trascritta unicamente a carico dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità catastale:

al momento del sopralluogo avvenuto in data 13.05.2024 si è verificato che la planimetria catastale in atti datata 06.04.1989 sebbene non sia perfetta in quanto contiene diverse approssimazioni grafiche nell'insieme potrebbe ritenersi idonea a rappresentare i luoghi.

Non riporta però la presenza di due divisori leggeri realizzati per suddividere le zone del locale destinate a specifiche attività di assistenza e riparazione computer, ufficio e ripostiglio.

Trattandosi di strutture destinate ad essere rimosse non si è proceduto ad aggiornare il grafico catastale lasciandone l'onere all'Aggiudicatario.

Cronologia delle mutazioni

Il raffronto tra la cartografia catastale originaria e la mappa attuale evidenzia che il mappale 113 del foglio 46 che contraddistingue il fabbricato nel quale compresa l'unità immobiliare perizianda con la relativa corte pertinenziale - è costituito da porzione delle originarie particelle 391-392-389-774 e 775 del foglio foglio 20 all'epoca redatto dall'Ente Canale Lunense.

CATASTO TERRENI

Mappali 391 e 392 del foglio 20

Alla partita 2501 di impianto del N.C.T. in capo alla ditta [REDACTED] erano caricate le unità censuarie in località Corso identificate:

foglio 20 mappale 391 seminativo arborato di cl. unica di 2330 mq;
foglio 20 mappale 392 fabbricato rurale di 46 mq

In data 21.07.1953 è stata inserita nota di voltura n. 153 con *Annotamento: La ditta sopra indicata viene convalidata dalla denuncia di riunione di usufrutto n. 7 vol. 19 registrata a Sarzana, ivi registrata il 19 maggio 1949, in base alla quale l'intera partita pervenuta alla ditta intestata per la morte di [REDACTED] avvenuta il 14 gennaio 1949 (voltura già eseguita al precedente catasto).*

La nota di voltura n. 180 del 21.07.1953 ha scaricato gli immobili alla partita 2657 in capo a [REDACTED] individuando il titolo giustificativo dell'operazione nella cessione di diritti per atto notaio Paganetto 17.07.1949 n. 9500.

In data 17.12.1971 con nota di variazione n. 1397/69 la superficie del mappale 391 si è ridotta a 2220 mq a seguito di verifica periodica eseguita dall'Ufficio probabilmente a seguito della realizzazione della nuova viabilità (Variante Aurelia).

Con nota di variazione n. 146, ancora eseguita dall'Ufficio in data 21.04.1976, la superficie del limitrofo mappale 392 si è incrementata a 130 mq per aver assunto a corte porzione dell'area del mappale 391 che comunque è rimasto invariato nella consistenza nominale.

Con la stessa nota di variazione sono stati attribuiti nuovi identificativi a seguito della formazione della nuova cartografia; le due particelle sono quindi divenute rispettivamente foglio 46 mappale 113 di 2020 mq e foglio 46 mappale 117 di 130 mq.

Tali particelle sono pervenute all'impianto dello schedario meccanografico del 1976 dove però le variazioni intervenute nella ditta intestata non sempre hanno rispecchiato le trascrizioni, indicate al capo 6 della presente, per difetti di introduzione in atti di voltura parziali.

Mappali 389 -774 e 775 del foglio 20

Alla partita n. 240 di impianto del NCT intestata alla ditta [REDACTED] erano state caricate le unità censuarie di cui ai mappali:

389 – seminativo arborato di mq. 7100;
774 – seminativo arborato di mq. 1830;
775 – seminativo di mq 20330.

Con tipo di frazionamento in data 17.02.1970 la particella 775 è stata suddivisa nelle porzioni 775/a di mq. 8500, /b di mq. 11330, /c di mq. 700.

Mentre il mappale 775/c è stato ceduto al Demanio dello Stato, i mappali 775/a di mq. 8500 e 775/b di mq. 730 unitamente al mappale 389 di mq. 7100 sono stati scaricati alla partita 5698 intestata alla ditta [REDACTED].

Alla detta partita 5698 il mappale 775//b ha assunto il nuovo identificativo particellare 1520.

Le mutazioni successivamente intervenute non risultano univocamente descritte in partita tuttavia certamente in data 08.01.1964 il nominativo dell'usufruttuaria è stato depennato per l'introduzione in atti della nota di voltura n. 14.

Successivi frazionamenti hanno via ridotto la consistenza particellare delle singole unità censuarie ed infine a seguito dell'introduzione nella mappa foglio 20 della nuova viabilità denominata Variante Aurelia dal mappale 775 è derivato il residuale 1781 della superficie di 50 mq. poi corretta in 75 mq; il mappale 774 si è ridotto ad un frastaglio della superficie di 260 mq. poi corretta in 220 mq; dal mappale 389 è derivata la particella 1785 di 410 mq.

L'adozione della nuova cartografia ha mutato gli identificativi rispettivamente in mappale 114,115 e 116 del foglio 46 .

Come tali le tre particelle sono pervenute all'impianto dello schedario meccanografico del 1976 dove sono poi state sempre volturate conformemente alle trascrizioni meglio indicate al capo 6. della presente.

MAPPALI 114 – 115 – 116 – 113 e 117

Pervenute tutte le particelle per differenti titoli in capo ad una medesima proprietà, a seguito di avvenuta edificazione in data 29.03.1989 ne è stato formato una unico lotto che è andato ad incrementare la superficie del mappale 113 a mq 2855; con tale identificativo il lotto è stato quindi scaricato a partita 1 quale ente urbano.

CATASTO FABBRICATI

Nelle more dell'aggiornamento degli atti del Catasto Terreni, la nuova costruzione era stata denunciata al Catasto Fabbricati in data 06.02.1989 con pratica n. 1284/89 suddivisa in 14 unità immobiliari (sub. da 3 a 14) e due enti comuni (subalterni 1 e 2).

Il sub. 1 rappresentava l'area scoperta circostante il fabbricato, il sub. 2 il vano scala oggi contraddistinto dal civico n. 31/b.

Quando ancora il lotto era interamente in capo al Costruttore, dal sub. 1 è stata stralciata la porzione di cui al sub. 17, corte urbana tutt'oggi intestata a ██████████, che individua in parte la viabilità che al lato est del fabbricato ne discende al retro con collegamento alla Via Emiliana ed in parte rappresenta una porzione di corte adibita a parcheggio che di fatto è annessa all'edificato di cui al mappale 118 di proprietà di terzi.

Il subalterno 15 che individua l'unità immobiliare oggetto della presente non è mai stato oggetto di variazioni pertanto la planimetria catastale in atti corrisponde ancora a quella originaria di primo accatastamento della quale in precedenza si è riferito.

Per tutto quanto sopra esposto la situazione catastale può ritenersi conforme allo stato di fatto.

4.3.1. Conformità urbanistica:

Lo stato di fatto della specifica unità immobiliare perizianda non può ritenersi perfettamente lecito per la presenza di divisori interni realizzati senza titolo.

Si veda in proposito quanto illustrato al successivo paragrafo 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione condominiale

L'unità immobiliare perizianda fa parte del *Condominio Via Variante Aurelia* c.f. 90005910113 amministrato dallo Studio Amministratori Associati Spina S.r.l.s. nella persona del sig. Giovanni Spina con sede in Via Petriccioli 62 – Lerici.

La quota di partecipazione alle spese generali di manutenzione del fabbricato è pari a 21,50 millesimi.

Risultava al 15.04.2024 una posizione debitoria di € 372,21 relativa a saldo 2023 e prima rata 2024.

Altre circostanze rilevanti

Nulla di ulteriore riveste particolare valenza oltre a quanto sopra e più oltre riportato. Sul bene oggetto di pignoramento non gravano infatti vincoli storici o alberghieri; lo stesso non è dotato di elementi di particolare valore artistico, storico o documentale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- A.COMPUTERS S.r.l. c.f. 00728700113, proprietaria

dal 19.06.1989 ad oggi per compravendita [REDACTED]
[REDACTED] con atto del notaio Luigi Pucci rep. 81846 trascritto a Sarzana al R.P. 2071-1393 in data 21.06.1989.

L'oggetto della compravendita era così descritto: *locale ad uso commerciale con servizi della superficie di mq. 70 circa, posto al primo piano ed avente a confini:*

vano scala, da più lati residua proprietà della società venditrice, sopra e sotto società venditrice,

veniva identificato al NCEU partita 6567 foglio 46 mappale 43 sub. 15 ed anche tramite planimetria ed elaborato planimetrico catastali allegati all'atto;

veniva venduto ... con riserva da parte della società venditrice della esclusiva proprietà del lastrico solare di copertura della parte più bassa dei due corpi di fabbricato, costituenti il complesso di cui la proprietà venduta fa parte, con diritto liberamente trasferibile a terzi, di sopraelevazione di uno o più piani nel rispetto della normativa urbanistica in vigore, senza obbligo di corrispondere alcun compenso od indennizzo al condominio od ai singoli condomini e con diritto di allacciamento a tutti gli impianti, opere, strutture ed entità condominiali, partecipando pro quota alle rispettive spese di manutenzione e riparazione .

Si dichiarava costituire bene comune quanto al mappale 113 sub. 1 e veniva inoltre riconosciuto il diritto in favore dei proprietari dei fondi di applicare all'esterno dell'edificio insegne reclamistiche anche luminose e/o fluorescenti ...

6.2 Precedenti proprietari:

MAPPALI 113 E 117 (ex mappali 391 E 392 del foglio 20)

Le ricerche eseguite alla Conservativa dei Registri Immobiliari non consentono di individuare in modo univoco il soggetto cui ricondurre in capo l'originaria proprietà degli immobili rurali particelle 391 e 392 del foglio 20.

Al nominativo dei soggetti intestatari catastali di impianto [REDACTED]

[REDACTED] non risultano infatti dall'inizio della conservazione titoli di provenienza comuni.

Risulta però trascritto l'atto per cessione di diritti a rogito del notaio Pietro Paganetto di Sarzana rep. 9500 in data 17.12.1949 registrato a Sarzana il 25.07.1949 al n. 60 ed ivi trascritto al R.P. 968-40.

Vi si legge che:

[REDACTED] hanno ceduto al loro comune fratello ed erede universale della detta [REDACTED] il quale accetta ed acquista, quanto segue e cioè:

Tutti quanti e singoli indistintamente, i diritti di comproprietà, di compartecipazione e di condominio indiviso, che ad essi tre cedenti, sempre in suddetta loro qualità, fino a questo momento, spettavano e competevano sopra il seguente stabile rurale, posto in Comune di Sarzana, e precisamente:

Piccolo terreno seminativo e in piccola parte ortivo, con entrostante casetta rurale vecchia ed in cattivo stato, formata di quattro ambienti in tutto, situato in luogo detto Battifollo, Emiliana, ed anche Ronzano, soggetto però al Consorzio del fiume Magra, nel cui Catasto figura alle Mappe 221, e 222 con superficie complessiva di mq. 1904 millenovecentoquattro, ed iscritto nel Catasto Rurale al volume 29 pagina 92 ... avente il tutto a confini: la Via Emiliana, [REDACTED], eredi di [REDACTED], e di nuovo [REDACTED], salvo errore od omissioni di confini.

Per migliore schiarimento, si rende noto, che lo stabile sopra descritto è e resta di proprietà, per una metà, del fratello degli attuali contraenti, ora qui assente, e cioè del sig. [REDACTED], per acquisto che lo stesso ne fece in base a mio relativo atto, in data del 7, sette novembre 1929, millenovecentoventinove, registrato in Sarzana, il 12 stesso mese al n° 314.

In conseguenza, lo stabile stesso verrà poi a suo tempo diviso nelle debite porzioni fra il detto [REDACTED], e l'attuale Cessionario [REDACTED], salva s'intende, [REDACTED], anche la quota di legittima, pervenutagli dalla materna eredità, ossia dalla suindicata [REDACTED] la quale era proprietaria, soltanto di una metà indivisa dello stabile in oggetto.

Non si è in grado di riferire se effettivamente il lotto di cui sopra corrispondesse o meno all'oggetto della presente in quanto non concordano del tutto i confini citati, non trova riscontro la superficie indicata e non si ha traccia degli identificativi catastali citata in atto.

Come in precedenza si è riferito tale atto è stato indicato dall'Ufficio Tecnico Erariale quale titolo per volturare i mappali 113 e 114 in capo a [REDACTED] Assumendo quindi valida tale intestazione di seguito si riportano gli ulteriori trasferimenti risultanti dalle trascrizioni che forniscono continuità in un lasso temporale di gran lunga anteriore al ventennio significativo:

- [REDACTED], proprietario per 4/8
 - [REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per 1/8
 - [REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per 1/8
 - [REDACTED], nata a [REDACTED], proprietario per 1/8
 - [REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per 1/8
 - [REDACTED], nata a [REDACTED], usufruttuaria per 1/3 sulle quote di [REDACTED]

dal 24.02.1968 al 18.05.1976 per successione di [REDACTED] di cui a denuncia n. 65 vol. 287 registrata a Sarzana il 10.01.1978 ed ivi trascritta al R.P. 436 in data 15.02.1978.

Il de cuius ha lasciato a succedergli ex lege i figli [REDACTED] e il congiure superstite [REDACTED] per l'usufrutto di 1/3 essa spettante.

L'attivo ereditario era dichiarato comporsi di beni immobili *In Sarzana Diritto di comproprietà in ragione di 1/2 su fabbricato rurale in stato di abbandono part. 2657 foglio 46 mappa 113 mq. 2020 ...s.a. e mappa 117 F.R.*

- [redacted], nata a [redacted], proprietaria per 4/24;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 4/24;
[redacted], nato a [redacted], proprietario per 4/24;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 3/24;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 3/24;
[redacted], nata a [redacted], proprietario per 3/24;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 3/24

dal 18.05.1976 al 11.07.1977 per successione di [redacted] di cui a denuncia n. 86 vol. 281 registrata a Sarzana ed ivi trascritta al R.P. 2058-1632 in data 15.10.1976.

Il de cuius ha lasciato a succedergli per legge il coniuge [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno nell'attivo ereditario immobiliare comprendente il cespite così descritto:

*In Comune di Sarzana
... 1/2 del terreno sem.arb. loc. Via Emiliana con fabbricato di vani 4 part. 2657 mapp. 117 f. - 46 terreno mq. 2020 fabb. mq. 130 ...*

Si presume quindi che l'usufrutto di [redacted] si sia nel frattempo riunito mortis causa alla nuda proprietà in quanto tale diritto già gravante sugli immobili di cui trattasi non risulta citato nella denuncia di successione.

- [redacted], nata a [redacted], proprietaria per 8/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 8/48;
[redacted], nato a [redacted], proprietaria per 8/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 6/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 6/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietario per 6/48;
[redacted], nato a [redacted], proprietario per 3/48;
[redacted], nato ad [redacted], proprietario per 3/48,

dall'11.07.1977 al 15.12.1984 per successione di [redacted] apertasi in Arcola e di cui a denuncia n. 44 vol. 582 registrata a Sarzana il 10.01.1978 ed ivi trascritta al R.P. 2060-583 in data 07.03.1978.

L'asse ereditario veniva dichiarato devolversi per legge ai due figli [redacted] e comporsi di:

Beni in Comune di Sarzana Pariitta 2657 NCT per 1/8 Fog. 46 mapp. 113-117 fabb.rur.

- [redacted], nata a [redacted], proprietaria per 8/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 8/48;
[redacted], nato a [redacted], proprietario per 8/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietaria per 6/48;
[redacted], nata a [redacted], proprietario per 6/48;
[redacted], nato a [redacted], proprietario per 3/48;
[redacted], nato ad [redacted],
[redacted] proprietario per 3/48,
[redacted] nata a [redacted], proprietaria per
[redacted] nato a [redacted] proprietaria per

dal 15.12.1984 al 25.05.1987 in virtù di successione legittima di [redacted] apertasi in Pisa e di cui a denuncia n. 17 vol. 321, trascritta a Sarzana al R.P. 2067-2311 in data 07.12.1985.

L'asse ereditario veniva dichiarato devolversi per legge ai due figli [redacted] e comporsi di:

*diritto di comproprietà in ragione di 2/16 su:
appezzamento di terreno con entrostante fabbricato rurale composto di tre piccoli vani, in stato di competo abbandono. In Sarzana località Via Emilia-
na,*

catastalmente identificati nel N.C.T. foglio 46 partita 9191 mappale 117 fabbricato rurale di mq. 130 e mappale 113 seminativo arborato di mq. 2020.

- [redacted], proprietaria

dal 25.05.1987 al 19.06.1989 per compravendita a rogito del notaio Dario Dalle Luche di Montignoso rep. 31709 trascritto a Sarzana al R.P. 2069-1224 in data 03.06.1987.

Si legge nell'atto che [redacted]
[redacted] ciascuno per i propri diritti ed in solido per l'intero hanno venduto a [redacted] il seguente immobile in Comune di Sarzana, e precisamente:

terreno ricadente in zona per attrezzature speciali, della superficie complessiva di mq. 2150 catastali con entrostante un piccolo fabbricatino rurale, situato nella Via variante Aurelia, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sarzana alla partita 10947 foglio 46 mappali:

117 di mq. 130 – fabbricato rurale;

113 di mq. 2020 ...

A confini: Via Variante Aurelia, proprietà [redacted], Via Emiliana, proprietà [redacted], salvo se altri.

L'immobile era pervenuto nei venditori nel modo che segue:

- a [REDACTED], per complessivi 4/8 per successione del comune coniuge e genitore [REDACTED];
- a [REDACTED] per complessivi 3/8 per successione del Signor [REDACTED];
- a [REDACTED] per complessivi 1/8 per successione della madre [REDACTED] (den. di successione n° 17 vol 321 – Ufficio Registro di Sarzana).

[REDACTED] come si è detto al capo 6.1. della presente, è la dante causa alla Società A.Computers S.r.l. in liquidazione.

MAPPALI 114 – 115 e 116 (ex mappali 774-774 e 389 del foglio 20)

- [REDACTED], proprietario,

da epoca anteriore alla conservazione dei registri immobiliari al 07.02.1957.

- [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per ½;
[REDACTED] nato a [REDACTED], proprietaria per ½,
[REDACTED], usufruttuaria,

dal 07.02.1957 all'08.07.1972 per successione testata di [REDACTED] il quale in data 18.10.1952, esso vivente, aveva formulato disposizioni di ultima volontà riservando al coniuge [REDACTED] l'usufrutto generale dei suoi beni e nominando erede universale il nipote [REDACTED].

Essendogli quest'ultimo premorto, in data 03.06.1953 aveva lasciato ulteriori disposizioni testamentarie sostituendogli i [REDACTED]

Le circostanze di cui sopra risultano da verbale di pubblicazione di testamento olografo a firma del notaio Carlo Alberto Federici rep. 38051 in data 04.04.1957, registrato a La Spezia il 24.04.1957 al n. 4452 e trascritto a Sarzana al R.P. 1219-2 in data 09.04.1957.

La denuncia di successione, conforme alle volontà del de cuius, è stata presentata all'Ufficio del Registro di La Spezia in data 13.05.1957 ed assunta al n. 18 vol. 724.

Tra i cespiti costituente l'attivo immobiliare è riportato ... *In Comune di Sarzana – terreni varia natura e fabbr.rurale alla part. 240, fog. 20, mappa 389-390-774-775*

- [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per ½;
[REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per ½,

dall'08.07.1972 al 14.11.1981 per riunione di usufrutto di [REDACTED] avvenuta mortis causa.

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], proprietaria,

dal 14.11.1981 al 05.11.1987 per acquisto con atto del notaio Tito Raimondi rep. 62913 registrato a Sarzana in data 24.11.1981 al n. 2566 vol. 181 ed ivi trascritto al R.P. 2063-2352 in data 28.11.1981.

[REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED] *il seguente compendio immobiliare sito in Comune di Sarzana, e precisamente:*

appezzamento di terreno della superficie di mq. 4000 circa, posto in "Zona per Attrezzature Speciali", in base al vigente P.R.G.; in località Emiliana con entrostatici rustici, in corso di demolizione, appezzamento di terreno, intersecato dal una accesso alla Via Emiliana e alla Via Variante Aurelia, così coerenziato:

la Via Emiliana, la Via variante Aurelia; trasversi da Via Emiliana, i terreni di cui ai mappali 123,122,117 e 113. Nel N.C.T. di Sarzana Partita 5698 foglio 46 mappali 114-115-116-118 e partita 1 mappali 119-120 e 121.

- [REDACTED], proprietaria

dal 05.11.1987 per compravendita atto notaio Luigi Pucci rep. 70704 registrato a Sarzana il 02.11.1987 ed ivi trascritto al R.P. 2069-2530 in data 20.11.1987.

La società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] *terreno di natura edificatoria della superficie di mq. 705 in Sarzana via Variante Aurelia località Emiliana, a confini: via Variante Aurelia, Via Emiliana, proprietà della società acquirente identificato al Catasto Terreni folio 46 mappale 114 di 75 mq, 115 di 220 mq, 116 di 410 mq.*

MAPPALI 113-114-115-116 E 117 del foglio 46

Sui terreni come sopra pervenuti e costituenti unico lotto edificabile la società [REDACTED] ha costruito il fabbricato di cui al mappale 113 attuale vendendo poi separate porzioni dello stesso e quanto di cui al mappale 113 sub. 15 alla società A.Computers oggi in liquidazione.

7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Pratiche edilizie:

L'edificio nel quale è posta l'unità immobiliare perizianda è stato oggetto della pratica edilizia n. 108/1988 ed edificato in forza di Concessione edilizia n.

330 del 03.12.1987 e successive varianti di cui alle Concessioni n. 381 del 06.02.1988, n. 55 del 02.02.1989, n. 108 del 21.02.1989 e n. 339 del 25.05.1989 tutte rilasciate dal Comune di Sarzana [REDACTED]

In data 13.07.1989 la XX USL - Unità Sanitaria Locale - con prot. n. 318 ha rilasciato parere di agibilità indicando tra l'altro: ... *c) il primo, il secondo, il terzo, il quinto e il sesto locale (a decorrere da sinistra verso destra della pianta piano primo progetto) sono agibili ad uso ufficio ... comprendendo nel parere favorevole quindi anche l'unità immobiliare oggetto della presente che nel grafico di cui trattasi corrispondeva al secondo locale indicato concorrere con il primo a formare un Centro elaborazione dati.*

In data 15.07.1989 il Comune di Sarzana a sua volta ha concesso alla società [REDACTED] *Licenza d'uso con decorrenza dal 15.07.1989 per la costruzione sita in questo Comune in Via Variante Aurelia composta di:*

*Piano interrato vani uso artigianale 1 vani accessori 11;
Piano terra vani uso commercio 6 vani accessori 7;
Piano primo vani uso commercio 5 vani accessori 8.*

Difformità riscontrate rispetto all'ultimo progetto approvato

Presenza di divisori interni alla specifica unità immobiliare realizzati con pannelli leggeri facilmente asportabili.

Regolarizzazione urbanistica

Risulta economicamente consigliabile la semplice rimozione dei detti divisori interni per poi riadattare l'immobile alle esigenze della attività che vi si dovrà insediare.

Consistenza del lotto pignorato

Altezza utile interna

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra pavimento e soffitto è stata misurata 4,00 m.

Superficie utile dell'unità immobiliare

La superficie utile più oltre indicata è stata computata al netto delle murature perimetrali e dei divisori interni.

Superficie lorda

La superficie lorda più oltre indicata è comprensiva delle murature perimetrali e dei divisori interni. Trattasi di parametro finalizzato a determinare il valore di stima, conformemente alle attuali convenzioni del mercato immobiliare.

Poiché generalmente ogni unità immobiliare si compone di superfici a destinazione diversa (principali ed accessorie) con conseguente diverso valore unitario, a ciascuna superficie accessoria viene normalmente attribuito un coefficiente riduttivo, di omogeneizzazione, che ne rappresenti la percentuale di apprezzabilità rispetto all'ordinarietà delle superfici principali.

In fattispecie tale differenziazione non si è resa necessaria in quanto trattasi interamente di superficie con destinazione omogenea a coefficiente $C=1,00$.

Destinazione d'uso	Superficie utile calpestabile	Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda raggugliata
Commerciale:				
locale principale	57,00			
bagno/antibagno	6,00			
	<u>63,00</u>	68,00	1,00	68,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Descrizione puntuale del lotto

Il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fronteggia la Variante Aurelia nel tratto compreso tra due rotatorie carrabili che immettono in ogni direzione: verso il centro, per i comuni limitrofi e per l'autostrada.

Trattasi di un edificio in cemento armato dotato di una propria identità architettonica che lo rende facilmente riconoscibile. Si sviluppa ai piani terra e primo ove hanno sede attività economiche (negozi, uffici, studi medici), al piano sotto strada occupato da locali di deposito, laboratori, locali commerciali; al piano secondo ed ultimo (attico) dove è presente un'unica abitazione oggi adibita a ufficio privato di interesse pubblico (Confartigianato).

La corte circostante l'edificio è adibita a parcheggi nella parte accessibile dalla Variante; la parte sul retro costituisce distacco dalla Via Emiliana e dalla stazione locale dei Carabinieri.

La porzione di corte al lato est, corrispondente al sub. 17 del mappale 113, di proprietà esclusiva di terzi, è attraversata da viabilità carrabile, di collegamento alla Via Emiliana, che ne distacca una significativa parte che è stata annessa all'edificato di cui al mappale 118.

Le condizioni conservative e manutentive delle parti comuni esterne ed interne paiono discrete in relazione alla vetustà del fabbricato risalente a fine anni '80 tuttavia dal vano scale ed anche dall'interno della specifica unità perizianda si rilevano problematiche di infiltrazione dalla copertura che non costituisce bene condominiale bensì proprietà esclusiva di terzi.

Il portone che si apre dalla corte, distinto dal civico numero 31/a, ha infisso in profilati di acciaio color antracite analogo agli infissi presenti a tutte le bucaure dell'edificio; immette in un atrio luminoso e discretamente ampio dal quale si dipartono le rampe parallele delle scale che presentano soletta in c.a. a vista.

Le pavimentazioni dell'atrio e quelle di interpiano, alzate e pedate di scale sono in elementi di grés in colore antracite; dello stesso colore sono il corrimano ed i parapetti in tubolare metallico, le travi in ferro a vista, gli interruttori luce scale e le relative cornici; le pareti presentano intonaco al civile tinteggiato bianco.

Al piano primo hanno l'accesso due sole unità immobiliari, ovvero quella oggetto della presente, il cui portoncino è dotato di inferriata di sicurezza, e lo studio medico antistante.

Gli interni della specifica unità perizianda risultano assai semplici, privi di elementi di particolare rilievo, tuttavia peculiari: intonaco civile alle pareti, strutture portanti di pilastri e travi in cemento armato a vista; finestre a nastro, pavimentazione in grés di colore chiaro.

Come in precedenza accennato, pannelli divisorii leggeri apposti senza titolo urbanistico hanno adattato il locale alle specifiche esigenze dell'attività di assistenza e riparazione computer che vi si svolgeva; trattasi di strutture facilmente asportabili che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'Aggiudicatario.

Il servizio igienico è costituito da antibagno di disimpegno e da locale sanitario dotato di w.c. e lavabo.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

Non è inoltre disponibile l'attestato di prestazione energetica. L'onere degli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06, e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione sono a carico dell'Aggiudicatario medesimo.

8.2. Possibilità divisionale

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non possa ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

8.3. Criterio di Stima

Al fine di esprimere giudizio estimativo del valore del lotto si è ritenuto fare un primo riferimento al mercato immobiliare di beni analoghi, ricercando tramite specifica indagine, su quale somma potrebbe attestarsi oggi il prezzo di una compravendita in condizioni ordinarie.

L'ordinarietà si configura quale possibilità di disporre all'atto dell'acquisto di un immobile libero da persone e cose e privo di trascrizioni pregiudizievoli: tali circostanze si verificheranno effettivamente in quanto il Giudice disporrà la liberazione del bene e la cancellazione di formalità pregiudizievoli quali ipoteche e pignoramenti.

Si sono quindi analizzate tutte quelle qualità dell'immobile che normalmente, per la specifica tipologia, in qualsiasi vendita tra privati possono incidere sulla formazione della domanda del bene ed in definitiva quindi sul prezzo della compravendita.

Si è quindi considerato che trattasi di unità immobiliare di media superficie, ubicata in un contesto ottimale per le attività commerciali e gli uffici/studi privati. E' luminosa, versa in discrete condizioni e usufruisce di ampia area comune di parcheggio.

Considerato quindi che il bene di cui trattasi dovrà essere venduto nel contesto di una procedura giudiziaria, con tutti i fattori alla stessa connessi; preso atto di tutto quanto di ulteriore in precedenza esposto, si reputa di poter esprimere il valore unitario del lotto in una somma strettamente prossima ad € 1.000,00 per mq di superficie ragguagliata lorda e quindi complessivamente nella somma di

$$€ (1.000,00 \times 68,00 \text{ mq}) = \text{arr.to } \mathbf{€ 68.000,00.}$$

Il valore sopra indicato rappresenta il prezzo base di riferimento sul quale il Giudice potrà determinare il prezzo base d'asta operando le detrazioni che reputerà opportune per stimolare l'interesse all'acquisto.

— oOo —

8.4 Fonti di informazione

Catasto di Terreni e Catasto Fabbricati di Sarzana, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana, Ufficio Tecnico del Comune di Sarzana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali.

8.5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO			
	Parametri e Valori di stima:			
	Destinazione	Superficie ragg. lorda	Prezzo unitario	Valore stimato
	commerciale	mq. 68,00	€ 1.000,00 /mq.	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: di entità rientrante nelle approssimazioni del valore di stima. -----

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova: arr.to € 68.000,00

--- oOo ---

Quanto sopra esprime la scrivente in esecuzione dell'incarico ricevuto, in La Spezia li 02 luglio 2024 ed allega per la pubblicazione:

- 1_estratto della mappa catastale;
- 2_planimetria catastale attuale;
- 3_elaborato planimetrico attuale;
- 4_ riprese fotografiche,

nonché deposita ad uso della Procedura:

- 5_ mappe catastali di impianto;
- 6_ visure storiche NCT e partitari;
- 7_ visure storiche NCT e partitari;
- 8_ visura storica NCEU;
- 9_ visure storiche beni comuni;
- 10_ ispezioni alla Conservatoria parte I;
- 11_ ispezioni alla Conservatoria parte II.

il Tecnico
geom. Donatella Remedi

