

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE
GIUDIZIO DI DIVISIONE RG 1488/2023

1) IDENTIFICAZIONE

Appartamento e autorimessa ubicati nel Comune di Santo Stefano di Magra, via Cesare Arzelà n. 5/l, porzione del condominio realizzato nell'area denominata "Ex Sirma", un complesso edilizio realizzato negli anni 2000, in prossimità della stazione ferroviaria.

Le due unità immobiliari sono censite con gli identificativi catastali di seguito indicati:
l'appartamento Foglio 8 mappale 1306 sub. 37 Ctg. A/2, Cl. 2, vani 3, superficie catastale mq. 63 totale escluse aree scoperte mq. 63 Rc € 271,14 piano 2 indirizzo via Cesare Arzelà n. 5. A confini ai lati sub. 47, sub. 38 e sub. 36 del mappale 1306 Foglio 8.

l'autorimessa Foglio 8 mappale 1306 sub.17 Ctg. C/6, Cl. 1, consistenza m² 19, superficie m² 21, piano S1, Rc € 25,51, indirizzo via Cesare Arzelà n. 5). A confini ai lati sub. 45, sub. 16 e sub. 18 del mappale 1306 Foglio 8 e scannafosso.

2) DESCRIZIONE

Il condominio fa parte di un intervento compreso nella riqualificazione urbanistica dell'area "Ex Sirma", realizzato tramite Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

L'area è ubicata nei pressi dello svincolo stradale collegato con la viabilità di accesso alla rete autostradale ed al centro della città della Spezia e, come premesso, in prossimità della stazione ferroviaria.

L'area è dotata di servizi primari, secondari e terziari, compresi istituti di credito, esercizi commerciali e studi professionali.

Al condominio (UMI1) denominato "edificio E" si accede dalla via Arzelà tramite una corte comune coperta da struttura vetrata (lucernaio) sulla quale si apre il portone in metallo e vetro, è presente l'ascensore.

Il fabbricato si erge per un piano sottostrada destinato alle autorimesse con rampa di accesso carrabile lato sud, un piano terreno destinato a locali ad uso commerciale e tre piani ad uso abitativo.

La struttura, le facciate e la copertura appaiono in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'abitazione, al piano secondo, si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico, camera e ripostiglio per una superficie catastale di mq. 63 ed altezza interna mt. 2,70.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, la pavimentazione dei locali è in ceramica, le pareti tinteggiate al civile ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico, rivestite con mattonelle di ceramica, le finestre sono in legno tipo douglas, come le porte, il portoncino di ingresso è blindato, le strutture di

protezione, persiane alla genovese, sono in materiale metallico.

Il posto auto coperto, al primo piano sottostrada, si sviluppa per una superficie catastale di mq. 21, con altezza interna mt 2,50 e si apre sul corridoio di manovra condominiale tramite serranda basculante. Il locale è pavimentato con mattonelle tipo gres e tinteggiato al civile.

3) CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata all'Agenzia del Territorio in data 03.05.2007 prot SP 0095541, non corrisponde allo stato rilevato, in quanto non è rappresentato il balcone al quale si accede dal locale soggiorno.

La presenza del balcone venne regolarizzata successivamente alla presentazione della planimetria catastale, tramite una variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.15/2009 ex art. 25 della L.R. 16/2008.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessario presentare all'Agenzia del Territorio una pratica DOCFA, che comporta un spesa complessiva tra onorari professionali e spese vive di circa 1.000,00 €

La planimetria catastale dell'autorimessa, depositata all'Agenzia del Territorio contestualmente alla planimetria catastale dell'appartamento, corrisponde allo stato rilevato.

L'edificio venne costruito dalla Soc. F.P. Edilizia S.r.l. , nell'ambito della realizzazione degli interventi in attuazione al S.U.A. di iniziativa privata, inerente l'area ex Sirma, oggetto di un Accordo di Programma (Conferenza dei Servizi) del 21.11.2001 tra gli Enti preposti (Regione Liguria, Provincia della Spezia, Comune di Santo Stefano di Magra) in variante al P.R.G. vigente all'epoca.

Il 04.11.2004 venne rilasciato il Permesso di Costruire n. 53/2004 Pratica Edilizia n.17/2004 in sostituzione alla precedente Concessione Edilizia n. 15/2002 del 10.06.002. Per la regolarizzazione dell'impianto fognario venne rilasciato il Permesso di Costruire n. 43 del 16.09.2005 Pratica Edilizia n. 31/2005

Il 01.10.2008 prot. 14525 venne depositata la fine lavori e la richiesta di agibilità riferita al P.C. n. 53/2004

Il 06.10.2008 venne depositata la D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 14751 n. 8/117 per modifiche la piano terreno.

Il progetto del fabbricato "edificio E" UMI1 non prevedeva la realizzazione dei balconi, in data 04.03.2009 venne rilasciato il Permesso di Costruire n. 15/2009 Pratica Edilizia n.82/2008, che non contemplava la presenza del terrazzo nell'appartamento oggetto di valutazione.

Il 22.07.2009 prot 10931 venne depositata variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 15/2009 ex art. 25 comma II della L.R. 16/2008 (S.C.I.A.) Pratica Edilizia n. 39/2009.

2

La richiesta di agibilità venne integrata il 28.05.2012 prot. 8964 *l'agibilità è da considerarsi*

rilasciata per silenzio assenso essendo maturati i presupposti di legge.

4) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

A) CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo realizzabile dalla vendita del bene immobile descritto.

Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è funzione dello scopo della stima e della destinazione del bene stesso.

Il prezzo ricercato è individuato come valore venale, che dovrebbe essere determinato, in linea con gli standard internazionali (IVS – International Valuation Standards) con procedimento per comparazione diretta, per confronto dei prezzi realizzati dalla compravendita di beni simili a medesima destinazione d'uso, sul mercato locale, nel breve periodo.

Sono stati reperiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati un numero di atti di compravendita relativi ad un periodo temporale "recente" (**tra gennaio 2021 ed il mese di luglio 2024**) ed aventi per oggetto l'acquisto di unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenza autorimessa, nell'area di interesse, ritenuto sufficiente ad effettuare una "comparazione diretta" con riferimento all'unità di superficie (S.E.L. – superficie esterna lorda)

B) STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il procedimento si sviluppa applicando la formula che segue:

$$Vx = (\Sigma V \times px) / \Sigma p$$

Vx = valore normale di mercato

ΣV = somma dei valori di mercato di immobili a medesima destinazione Σp

= somma dei parametri normali di immobili a medesima destinazione Px =

parametro normale dei fondi terranei oggetto di stima

I dati reperiti negli atti scaricati dal Servizio di Pubblicità immobiliare, allegati alla presente ai numeri 4, 5, 6,7 vengono evidenziati nelle Tabelle A e B che seguono., nella Tabella C vengono indicati i dati estrapolati dal sito Agenzia delle Entrate "valori dichiarati", parimenti utilizzati per la ricerca dei comparabili a destinazione A/2, visualizzati in figura



valori dichiarati Agenzia delle Entrate raggio 200 mt

TABELLA A – ATTI NOTARILI

ID	TRASCRIZIONE	R.P.	R. G.	NOTAIO	INDIRIZZO
A	10.07.2024	2125	2660	Sara Rivieri	Via C. Arzelà n. 7
B	26.07.2024	2286	2869	Niccolò Lencioni	Via C. Arzelà n.7
C	16.07.2024	2179	2727	Giulia Angelini	Via C. Arzelà n. 7
D	09.12.2021	4022	5241	Gennaro Chianca	Via C. Arzelà n. 5

TABELLA B – DATI ESTRAPOLATI DAGLI ATTI NOTARILI

ID	ATTO	F.	NUM.	SUB.	CTG.	MQ.	RC €	PREZZO €
A	08.07.2024	8	265	257	A/2	99	529,37	167.000,00
B	25.07.2024	8	265	76	A/2	127	635,24	67.196,00
				18	C/6	38	60,84	5.000,00
				20	C/6	17	27,22	3.000,00
C	26.06.2024	8	265	215	A/2	53	271,14	105.000,00
D	30.11.2021	8	1306	30	A/2	77	271,14	90.000,00
				18	C/6	24	25,51	13.000,00

**TABELLA C – DATI ESTRAPOLATI DAL SITO AGENZIE DELLE ENTRATE VALORI
DICHIARATI Ctg. A/2 e C/6 (Superficie ragguagliata)**

ANNO	MESE	MQ.	PREZZO €
2021	Luglio	43,50	76.000,00
2021	Novembre	89,00	103.000,00
2022	Marzo	144,00	270.000,00
		149,00	
2023	Ottobre	84,50	198.000,00
2023	Novembre	198,00	190.000,00
2024	Febbraio	88,00	104.000,00

Il valore “normale” di mercato dell'appartamento e dell'autorimessa viene determinato come da formula utilizzata per la stima per confronto diretto (media ponderata):

(€ 1.400.000,00/mq. 1.162)*75,00 (superficie convenzionale) =

€ 90.000,00 (€ novantamila/00)

Il valore attribuito all'unità di superficie convenzionale (come calcolata in base ai coefficienti di riduzione su base S.e.I. superficie esterna lorda – Italian Property Valuation Standard) viene confermato in via cautelativa, ed in ultima analisi, anche in rapporto ai Valori OMI II semestre 2023, nella zona di riferimento, B1 che indicano per le abitazioni di tipo civile un prezzo compreso tra € 1.300,00 e € 1.900,00/mq.

5) INTESTAZIONE E PROVENIENZA

L'appartamento e l'autorimessa vennero acquistati con atto a rogito Notaio Gennaro Chianca Rep. 38312 del 06.08.2008 trascritto a Sarzana il 03.09.2009 n.ri 3735/2555 dalla Società costruttrice . e pervennero per la quota di 1/2 della piena proprietà agli attuali intestatari, in forza della successione apertasi il 22.07.2018 registrata a La Spezia il 04.10.2019 al n. 293554 vol. 88888 e della successione apertasi il 23.04.2015 registrata a La Spezia il 13.04.2016 al n. 921 vol.9990.

6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca iscritta al Servizio Pubblicità Immobiliare di Sarzana il 30.05.2025 al Rp. 295 derivante da iscrizione a Ruolo a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione atto del 29.05.2025 Rep 3753/3325 importo capitale € 134.696,31 importo ipoteca € 269.392,62 contro la quota di 1/2 della piena proprietà delle due unità immobiliari.

Il valore di stima dell'appartamento è di € 77.400,00

Il valore di stima dell'autorimessa è di € 12.600,00



 Dott. A. *Fregni Germana*

La Spezia, data della stima 30.09.2024 agg iscrizioni ipotecarie 17.