

La planimetria corrisponde allo stato di fatto  
L'immobile risulta **conforme**.  
Questa situazione è riferita ad intero lotto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile è stato costruito nell'ambito della realizzazione di un Piano particolareggiato di iniziativa privata con Convenzione urbanistica a rogito del notaio T.Raimondi di Sarzana rep. 106876 del 11 luglio 1991 , trascritto a Sarzana il 12 luglio 1991 al n. 1686 vol. 2073 rp.  
L'immobile risulta conforme.  
Questa situazione è riferita ad intero lotto

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.  
Questa situazione è riferita ad intero lotto

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:  
L'immobile risulta **conforme**, necessaria una verifica data la vetustà degli impianti  
Revisione di impianto elettrico , trattandosi di componenti risalenti ad oltre 20 anni fa, da adeguare alla normativa attuale. Costi per l'intervento circa € 700,00. La cifra è del tutto indicativa  
Questa situazione è riferita ad intero lotto .

BENI IN SARZANA VIA PATERNO' 18/B, FRAZIONE SARZANELLO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**Garage/cantina** a SARZANA Via Paterno' 18/B, frazione Sarzanello, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Garage-cantina della superficie catastale di mq 31 , posto al piano sottostrada del civico 18/B di Via Paterno' , località Sarzanello di Sarzana, cui si accede mediante rampa condominiale . L'immobile fa parte di un complesso edificato nei primi anni 2000 mediante un piano particolareggiato di iniziativa privata . I fabbricati di cui è composto il complesso hanno struttura in cemento armato , copertura a capanna con tegole marsigliesi e facciate intonacate e tinteggiate . Le parti condominiali interne sono in condizioni buone , sono invece in previsione i rifacimenti delle facciate . Il bene è costituito di un unico ampio locale , con forma trapezoidale . Due pilastri posti all'interno non ne impediscono la comoda fruizione. Il vano è dotato di porta basculante metallica . Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati , le pavimentazioni sono in grès chiaro di formato 30x30. Non sono presenti finestrate. L'altezza interna è m.2,50. Esiste impianto elettrico , a norma (secondo i parametri degli anni di costruzione ) ad esame visivo, eventualmente da allineare alla normativa attuale. E' stata realizzata una protezione di cemento sotto la porta basculante per impedire, in caso di presenza di acqua nel corridoio comune, eventuali infiltrazioni all'interno del locale . Recentemente i garage

sono stati adeguati alla normativa antincendio . Buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo sottostrata , ha un'altezza interna di 2,50 m..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2020 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana u, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 109,33 Euro, indirizzo catastale: via Paterno' 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione- Ultimazione fabbricato pratica 56281 in atti n.6861 2/2003  
Coerenze: Muri perimetrali , sub 30 .sub 26 , sub 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Ingresso garage, porta basculante



interno garage

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica residenziale; le zone limitrofe sono dotate di verde e prevalentemente sono agricole . I più importanti centri limitrofi sono Sarzana , Carrara , Marinella . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Costituiscono attrazioni storico paesaggistiche la Fortezza di Sarzanello , gli Scavi archeologici di Luni, le Spiagge di Marinella (dato scarsamente rilevante per la natura del bene oggetto di valutazione ).

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

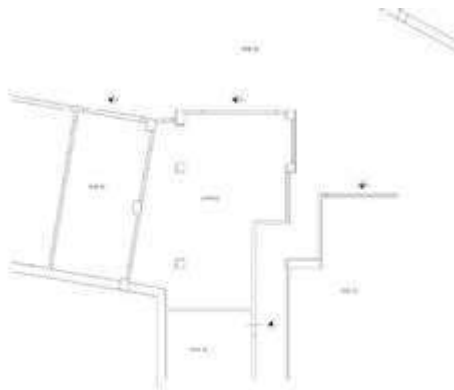
#### CONSISTENZA:

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
garage/cantina	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>31,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda sono inficiati dagli eventi di politica internazionale. Il costo dei mutui accenna a diminuire con la previsione di tassi più bassi entro giugno. I prezzi risultano ancora contenuti nelle province e con incremento rispetto all'anno precedente soltanto nelle grandi città. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un bene abbastanza interessante sul mercato. Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Il numero limitatissimo di analoghi beni conperavenduti nella zona rende difficile individuare dei comparables. Il cespite oggetto di stima costituisce comunque un bene appetibile sul mercato, poichè in zona si trovano appartamenti di taglio piccolo, per i quali la dotazione di un ampio vano di sgombero può divenire molto interessante.

Quanto alle caratteristiche intrinseche del bene, esso è inserito in contesto periferico ma facilmente raggiungibile. Le condizioni manutentive dell'ampio locale sono buone. L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul

libero mercato, per l'assenza di garanzie.

Le quotazioni Omi di Sarzanello indicano Zona D1, secondo semestre del 2023 , Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico e riportano i seguenti valori : Box da un minimo di € 800,00/mq ad un massimo di € /mq 1200,00. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del registro di La Spezia, Conservatoria dei registri immobiliari della Spezia

Nella valutazione si terranno in considerazione i seguenti fattori:1. posizione dell'immobile, 2. facilità di accesso all'immobile, 3. stato manutentivo del fabbricato 5. caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione , che si presenta in buone condizioni manutentive . La zona collinare gradevole e dotata di molto verde non incide particolarmente sulla appetibilità, data la tipologia del cespite .

La costruzione del fabbricato risale al 2002 . Le condizioni manutentive delle parti esterne dell'edificio necessitano di revision . Le condizioni manutentive del box sono invece buone. Recentemente il condominio ha provveduto ad adeguare i box alla normativa antincendio. Le finiture risalgono al primo decennio del 2000 , ma sono semplici ed adatte alla tipologia del cespite.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	800,00	=	<b>24.800,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 24.800,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 24.800,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia , ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia , ufficio tecnico di Comune di Sarzana , agenzie: locali , osservatori del mercato immobiliare OMi , Borsino immobiliare

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box doppio	31,00	0,00	24.800,00	24.800,00
				<b>24.800,00 €</b>	<b>24.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.100,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.205,00**

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: **€. 95,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.800,00**

data 24/05/2025

il tecnico incaricato  
Alessandra Pieroni