



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia MAROZZI

CUSTODE:

Avv. Monica BRUSCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Barli

CF: BRLMSM62B05E463J

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA CRISPI 33 SCALA D - INT. 5

telefono: 393381764403

email: geom-barli@libero.it

PEC: massimo.barli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

PIENA PROPRIETÀ PER 6/10 DI:

CAPANNONE AD USO ATIGIANALE-INDUSTRIALE UBICATO A VEZZANO LIGURE, VIA LAGOSCURO N. 33, FRAZIONE CEPARANA - LOCALITÀ CERRI, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI 575,30 MQ PER LA QUOTA DI 6/10 DI PIENA PROPRIETÀ (* DATO OSCURATO ***) (FOGLIO 1 PARTICELLA 276 SUB. 15) CON CORTE PERTINENZIALE (FOGLIO 1 PARTICELLA 578 SUB. 2), INSERITO NEL CONTESTO DEL CONDOMINIO "IL BOSCHETTO INDUSTRIALE", UBICATO IN COMUNE DI VEZZANO LIGURE, VIA LAGOSCURO N. 33, DISPOSTO SU UN UNICO LIVELLO AL PIANO TERRENO.**

La porzione di capannone è composta da locale principale, con accesso carrabile dall'area esterna di pertinenza, da due piccoli locali utilizzati come ufficio, nonché da servizi igienici con anti-bagno. Il locale principale è direttamente comunicante, a mezzo apertura priva di infisso praticata nella parete di separazione, con porzione di capannone non compresa nella vendita ed individuata al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13, catastalmente intestata a terzi estranei alla presente procedura.

L'accesso al bene in valutazione avviene con strada privata condominiale, che si dirama da Via Lagoscuoro, individuata catastalmente dalla particella 590 del foglio 1 del Comune di Vezzano Ligure, intestata a catasto a dante causa della società esecutata.

La porzione di capannone in esame ha una superficie totale lorda di circa mq. 560,00 (netta circa mq. 537,00), suddivisa in locale principale della superficie lorda di circa mq. 508,00 (netta circa mq. 495) con altezza interna di circa m. 7,35 (circa m. 7,28 sottotrave), in locali per uffici e servizio igienico della superficie lorda di circa mq. 52,00 (netta circa mq. 42,00) con altezza interna di circa m. 2,85.

La corte esterna (foglio 1 particella 578 sub. 2) confina direttamente, senza delimitazioni fisse, con la viabilità del comparto (particella 590) e con le aree esterne di pertinenza delle porzioni di capannone limitrofe. Ha una superficie nominale, ricavata dalla documentazione catastale in atti, di circa mq. 153,00, derivante dal frazionamento dell'intera particella 578 avvenuto con variazione planimetrica al Catasto Urbano. L'originaria particella 578 è stata creata con tipo di frazionamento catastale n. 4 anno 1984: dal frazionamento si è ricavato che l'area di pertinenza ha una larghezza di m. 5, a partire dalla parete esterna del fabbricato di cui alla particella 276, con restringimento nel vertice posto ad ovest.

La struttura della costruzione è in cemento armato, con pilastri e travi, nelle pareti esterne di tamponamento sono presenti aperture di illuminazione poste sia a livello del piano terreno e sia nella sommità.

Dall'esame della documentazione reperita è emerso che le mensole presenti nella sommità dei pilastri erano state predisposte per l'installazione di carroponte, da ritenersi con riferimento alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

Nella Concessione Edilizia n. 286 del 1983, in forza della quale è stato realizzato il compendio in cui è inserita l'unità in valutazione, e nello specifico nella relazione tecnica, reperita all'interno della pratica, si è riscontrata la previsione di utilizzo di lastre curve in fibrocemento.



Data l'epoca di realizzazione del capannone vi era quindi la possibilità che fossero state utilizzate lastre contenenti fibre di amianto, per tale motivo è stato deciso di incaricare ditta specializzata per l'esame del materiale, anche in forza del fatto che non era stato possibile accedere in copertura ed esaminare visivamente le lastre.

Con l'attività svolta dalla ditta selezionata è stato possibile far esaminare da laboratorio specializzato il materiale presente in copertura, che è risultato contenere fibre di amianto, anche se in matrice compatta. E' stata riscontrata, altresì, la presenza di lastre danneggiate e/o rotte.

Dalla relazione prodotta dalla ditta specializzata è emerso che anche il controsoffitto, posto in opera all'interno dell'unità immobiliare in valutazione, è costituito da elementi contenenti fibre di amianto.

A Fronte di quanto sopra lo scrivente perito ha determinato un costo forfetario indicativo per la rimozione delle lastre poste in copertura e degli elementi del controsoffitto, nonchè la loro sostituzione con adeguati materiali.

Il costo determinato è di Euro 100.000,00, di cui Euro 60.000,00 per l'intervento in copertura ed Euro 40.000,00 per il controsoffitto, specificando che con la lavorazione ipotizzata la copertura diventerà, almeno in parte, ispezionabile e dotata delle c.d. linee vita, nonchè accessibile con scala esterna a gabbia, con conseguente possibilità di eseguire in sicurezza opere di manutenzione. Per il controsoffitto si è considerata anche la fornitura e posa in opera di strato di coibentazione.

Ai fini estimativi in perizia si è considerato di apportare una detrazione pari al 50% del costo sopra determinato di Euro 100.000,00, in considerazione del fatto che la rimozione del materiale contenente amianto è indubbiamente un costo, ma allo stesso tempo valorizza l'immobile e ne aumenta l'appetibilità nel mercato.

Si specifica, in ultimo, che si è preferito considerare la rimozione dei materiali contenenti fibre di amianto, perché più aderente ad una valutazione di medio-lungo termine, rispetto ad una soluzione di incapsulamento che comporta un monitoraggio periodico dello stato di consistenza e conservazione dei materiali, con necessità di sostituzione delle lastre di copertura eventualmente non più idonee.

La sostituzione delle lastre della copertura e l'esecuzione delle opere accessorie (scossaline, converse, ecc.) consentirà di eliminare le infiltrazioni rilevate all'interno del capannone provenienti dal tetto.

Si evidenzia ancora che nella relazione, predisposta dalla ditta incaricata per la verifica della presenza di materiali contenenti fibre di amianto, avuto riguardo delle condizioni dei materiali rinvenuti, l'intervento di rimozione è stato giudicato da effettuarsi entro anni tre (si ritiene dal 24/07/2024).

Per quanto riguarda i comparabili, assunti in perizia e posti nello stesso complesso immobiliare, si evidenzia che per ciò che è stato possibile appurare dalla zona dove si sono effettuate le ispezioni e per quanto potuto rilevare dalle foto satellitari, hanno la stessa tipologia di lastre di copertura del bene staggito.

L'immobile in valutazione è ubicato nella zona produttiva-artigianale-industriale, a confine con il territorio comunale di Bolano, in loc. Ceparana, in zona pianeggiante, servita da strade che la collegano alla viabilità principale ed al raccordo autostradale. Per i servizi è possibile riferirsi al limitrofo abitato di Ceparana.

Identificazione catastale: NCEU di Vezzano Ligure

- foglio 1 particelle graffate numero 276 sub. 15 e numero 578 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.951,27 Euro, indirizzo catastale: Via Lagoscuro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/05/1995 Pratica n. 24165 in atti dal 13/12/1999 FRAZIONAMENTO A.S. 99 (n. 2592.1/1995). Notifica in corso con protocollo n. 74180 del 03/07/2000

Coerenze: a partire da nord, ed in senso orario, particella 590 che contraddistingue la strada privata a servizio del comparto, unità distinta con i mappali graffati numero 276 subalterno 14 e numero 578 subalterno 1, unità identificate con i mappali graffati numero 276 subalterno 12 e numero 579 e con i mappali graffati numero 276 subalterno 13 e numero 583. Sopra: il tetto, sotto il suolo. Tutte le particelle e relativi subalterni sopra citati ricadono nel foglio catastale numero 1 del Comune Censuario di Vezzano Ligure.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	575,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.836,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.300,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L'occupante ha esibito fatture relative al pagamento di affitto per un importo mensile di Euro 1.302,94 oltre IVA, per un totale di Euro 1.589,59 comprensivo di IVA, riferite alla quota del 60% di competenza della *** DATO OSCURATO *** .

Nelle fatture è riportata la dicitura "come da contratto per immobile ad uso commerciale stipulato in data 31.03.2014".

Non è stato esibito alcun contratto di locazione in forma scritta. Dall'indagine effettuata dal *** DATO OSCURATO *** presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa alcuna registrazione di contratti relativi a locazioni stipulati dalla *** DATO OSCURATO *** .

Ai fini della stima il cespite è stato considerato libero da vincoli locatizi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione notarile in atti e da ispezioni nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari si sono rilevate le seguenti formalità.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VEZZANO LIGURE identificata al NCT Foglio 1 particelle 42, 50, 214, 276 e 277 della superficie di 17.191 mq., stipulato il 14/04/1983 a firma di Notaio Zannoni di Aulla ai nn. 61.145 di repertorio di repertorio, trascritto il 10/05/1983 a La Spezia ai nn. 2.231 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento urbanistico.

Nell'atto di asservimento la società [REDACTED] quale proprietaria dei terreni allibrati al catasto terreni del comune di Vezzano Ligure ed identificati con foglio 1 mappali 42 mq. 4441; 50 mq. 1300; 214 mq. 580 – 276 mq. 10660 – 277 mq. 210, dichiarava di asservire in favore del Comune di Vezzano Ligure a scopo edificatorio i suddetti terreni per l'intera loro superficie. La stessa dichiarava che l'asservimento veniva fatto soltanto, ed esclusivamente, a scopo edificatorio in favore del comune di Vezzano Ligure, e veniva posto in essere per consentire alla sopra citata società il



diritto di costruire sui beni suddetti manufatti industriali, come da pratica edilizia protocollo numero 286 giacente presso il comune di Vezzano Ligure. Nell'atto di asservimento veniva previsto che la cancellazione del vincolo od asservimento potrà avvenire solo col consenso espresso del Comune e quando ciò sia consentito in seguito a variazione di regolamento edilizio e di strumento urbanistico in genere; si precisava infine che, i terreni vincolati, non risultavano essere stati in precedenza asserviti ad altra costruzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù di elettrodotto, stipulata il 03/11/1983 a firma di Notaio Federici Marcello ai nn. 64.709 di repertorio di repertorio, trascritta il 10/11/1983 a La Spezia ai nn. 5.112 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile di compravendita ed istituzione di servitù.

Dati ricavati dalla nota di trascrizione. Immobili in Vezzano Ligure. Oggetto della vendita: l'appezzamento di terreno sito in località Cerri, Via Romana della superficie di circa mq. 54 (metri quadrati cinquantaquattro) con soprastante piccolo fabbricato in cemento armato prefabbricato. Il terreno col soprastante manufatto costituiva porzione dei mappali 42 e 214 e precisamente era identificato dai mappali 42/b (def. m. 565 di mq. 18 poi soppresso) e 214/b (def. m. 566 di mq. 36) secondo tipo di frazionamento all'uopo predisposto. Il tutto allo stato attuale identificato dalla particella 566 del foglio 1. Patti tra i contraenti e servitù: 1) Poiché il fabbricato oggetto della vendita sarà destinato dall'ENEL a cabina di trasformazione di energia elettrica, la società venditrice, per sé e per i suoi aventi causa, ha concesso a favore dell'immobile oggetto dell'atto ed a carico dei fondi limitrofi di sua proprietà (mappali 42, 214, 277, 276 del foglio 1 di Vezzano Ligure) la servitù inamovibile di appoggio e di passaggio anche in deroga alle limitazioni di cui al T.U. 11 dicembre 1933 N. 1775, delle condutture elettriche sotterranee che dovranno far capo alla sopraddetta cabina elettrica. 2) con l'atto in oggetto è stata anche costituita a favore dell'immobile compravenduto ed a carico della strada privata, di proprietà della società venditrice, indicata con tinta gialla in apposita planimetria allegata all'atto, la servitù di passaggio pedonale e con automezzi per l'accesso all'immobile stesso. Resta inteso che l'ENEL non parteciperà alle spese sia ordinarie che straordinarie per la manutenzione della detta strada. La servitù di passaggio è stata costituita a favore dell'ENEL sulla strada interna di lottizzazione dall'imbocco dalla Via Lagoscuro sino alla cabina medesima distinta dal mappale 566 di mq. 54 intestato all'Ente per l'Energia Elettrica.

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: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto cautelare - sequestro conservativo, emesso il 01/12/2020 dal Tribunale della Spezia ai nn. 9.646 di repertorio, trascritto il 03/12/2020 a La Spezia ai nn. 6.566 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale della Spezia.

Annotamento:

In data 05-10-2022 al registro particolare 708 la suddetta formalità è stata annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, a margine del decreto di sequestro conservativo, con sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale della Spezia in data 8 settembre 2022 n. 939 rep. a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 435,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 768,00
Millesimi condominiali:	76/1.000 di
Ulteriori avvertenze:	proprietà generale.

Le spese di gestione scadute sono costituite dal saldo al 31-12-2024 di Euro 623,08, derivante dalla somma di Euro 318,96 per l'esercizio 2024 e dalla somma di Euro 304,12 da esercizi precedenti, nonché dalle rate scadute del bilancio preventivo esercizio 2025 per l'importo di Euro 145,00, il tutto per un importo totale di Euro 768,08.

Includendo le ulteriori rate non ancora scadute del bilancio preventivo esercizio 2025 l'esposizione totale verso il condominio sarà di Euro 1.058,44.

L'amministratore di condominio ha comunicato che non ci sono spese straordinarie già deliberate e non pagate, non ci sono in previsione lavori straordinari e non vi sono cause o liti condominiali in corso.

Per il complesso immobiliare, in cui è inserita l'unità oggetto di stima, non si sono rilevati vincoli artistici, storici od alberghieri, non sono presenti altresì finiture di particolare pregio.

Dalla consultazione di alcune note di trascrizione, che hanno riguardato passaggi di proprietà di beni siti nel complesso immobiliare, nonché dall'atto notarile a rogito Notaio Chiarandini in data 18-06-1984 rep. 2.211, titolo di provenienza di dante causa della società eseguita, si è ricavato che è di proprietà condominiale, gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà confinanti, la strada privata di accesso che, partendo da Via Verdi (oggi Via Lagoscuro), arriva e circonda il complesso di cui fa parte l'immobile in valutazione, strada distinta al **NCT del Comune di Vezzano Ligure foglio 1 particella 590**. Si precisa che la particella catastale aveva assunto in origine il numero 572, poi variato, perché erroneamente attribuito, nell'attuale numero 590.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione di detta strada sono a carico dei condomini in proporzione alle rispettive quote condominiali, da stabilirsi nel regolamento di condominio.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione degli scarichi comuni delle acque bianche e nere sono di competenza dei condomini in proporzione delle rispettive quote millesimali.

Le porzioni di terreno pertinenziali dei fabbricati devono essere destinate esclusivamente a parcheggio privato dell'immobile di cui sono pertinenza o a zona verde, con espresso divieto di recinzione e di accumulo sulle stesse di materiali di qualsiasi tipo, se non per il tempo necessario per le normali operazioni di carico e scarico.

Precisazione in merito alla particella 590 (strada): risulta a catasto ancora in capo alla società che ha realizzato il complesso immobiliare per probabile mancata introduzione e/o omessa presentazione delle volture catastali.

Sempre dalla consultazione di alcune note di trascrizione, in particolare quella in data 10-11-1983 reg. part. 5.112, è emerso che l'immobile contraddistinto con la particella 566 (cabina elettrica) del foglio 1 del NCEU di Vezzano Ligure, pur godendo della servitù di passaggio pedonale e con automezzi, è esonerato dal partecipare alle spese sia ordinarie che straordinarie per la manutenzione della strada contrassegnata dalla particella 590.

Come specificato al paragrafo 4.1.4 le originarie particelle catastali (con riferimento alla situazione al 10-11-1983) 42, 214, 277 e 276 del foglio 1 di Vezzano Ligure sono gravate da servitù inamovibile di appoggio e di passaggio, anche in deroga alle limitazioni di cui al T.U. 11 dicembre 1933 N. 1775, delle condutture elettriche sotterranee relative all'impianto della cabina elettrica oggi individuata dalla particella 566.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono riportati gli estremi dei passaggi di proprietà, che hanno interessato i cespiti oggetto stima, ricavati dalla relazione notarile sostitutiva in atti e da visure nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sui beni oggetto di procedura nei vent'anni antecedenti il **05/10/2022** (data annotazione a margine del decreto di sequestro conservativo della Sentenza di condanna emessa dal Tribunale della Spezia) non vi sono stati passaggi di proprietà per donazione e/o successione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** con sede in La Spezia * c.f. 00999970114 per la quota di **6/10**, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/1999), con atto stipulato il 08/10/1999 a firma di Notaio CHIARANDINI Fiammetta della Spezia ai nn. 38.914 di rep. di repertorio, trascritto il 15/10/1999 a La Spezia ai nn. 5.407 reg. part.

Si precisa che la quota, acquistata con l'atto a rogito Notaio CHIARANDINI Fiammetta della Spezia in data 08/10/1999, era pari all'intera e piena proprietà. Successivamente in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso autenticato nelle firme, stipulato il 11/12/2017 dal Notaio Massella Ducci Teri della Spezia n. 2.970 di repertorio, trascritto il 13/12/2017 a La Spezia ai nn. 7.335 reg. part., è stata ceduta la quota di 4/10 alla *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di **4/10**, in forza di atto di cessione ramo d'azienda autenticato nelle firme (dal 11/12/2017), con atto stipulato il 11/12/2017 a firma di Notaio Massella Ducci Teri della Spezia ai nn. 2.970 di rep. di repertorio, trascritto il 13/12/2017 a La Spezia ai nn. 7.335 reg. part.

Quota di **4/10** acquisita da *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** * c.f. *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1984 fino al 08/10/1999), con atto stipulato il 18/06/1984 a firma di Notaio CHIARANDINI Fiammetta della Spezia ai nn. 2.211 di rep. di repertorio, trascritto il 25/06/1984 a La Spezia ai nn. 5.407 reg. part.

Nel rogito notarile il bene compravenduto è stato identificato per quanto riguarda il fabbricato con scheda registrata all'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale) n. 2.270 in data 14-05-1984; il pertinenziale terreno è stato contrassegnato con il mappale 276 sub. h (numero definitivo 578) derivante dal frazionamento della particella 276 in base al tipo di frazionamento n. 4/84 del 18-02-1984. A seguito dell'introduzione della scheda di costituzione n. 2.270 del 14-05-1984, inserita in atti dal 21-10-1998, il cespite è stato censito al NCEU di Vezzano al foglio 1 particelle graffate numero 276 sub. 1 e numero 578. Con variazione catastale per frazionamento del 23-05-1995 pratica n. 24.165 in atti dal 13-12-1999 - frazionamento A.S. 99 (n. 2.592.1/1995) il bene ha assunto l'attuale consistenza ed è stato censito al NCEU di Vezzano Ligure al foglio 1 particelle graffate numero 276 sub. 15 e numero 578 sub. 2. Patti contenuti nella compravendita: è di proprietà condominiale, gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà confinanti, la strada privata di accesso che partendo da Via Verdi (oggi Via Lagoscuro) arriva e circonda il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto di compravendita, distinta al NCT con mappale 276 sub b (numero definitivo 572) di mq. 2.836. Si precisa che, da visura estratta dalla banca dati catastale, è emerso che detto numero 572 è stato sostituito con l'attuale numero 590, in quanto l'identificativo 572 era stato erroneamente attribuito. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione di detta strada sono a carico dei condomini in proporzione alle rispettive quote condominiali, da stabilirsi nel regolamento di condominio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione degli scarichi comuni delle acque bianche e nere sono di competenza dei condomini in proporzione delle rispettive quote



millesimali. Le porzioni di terreno pertinenziali, cedute in proprietà (in procedura particella 578/2), devono essere destinate esclusivamente a parcheggio privato dell'immobile di cui sono pertinenza o a zona verde, con espresso divieto di recinzione e di accumulo sulle stesse di materiali di qualsiasi tipo, se non per il tempo necessario per le normali operazioni di carico e scarico. L'amministrazione del complesso immobiliare viene attribuita alla società venditrice, per un tempo di sei mesi oltre la vendita dell'ultima unità immobiliare; si conviene, inoltre, che detta società venditrice provvederà a predisporre il regolamento di condominio e la parte acquirente ha dichiarato di darle specifico incarico. Precisazione in merito alla particella 590 (strada): risulta a catasto ancora in capo alla società venditrice per probabile mancata introduzione e/o omessa presentazione delle volture catastali relative alle cessioni effettuate dalla società venditrice.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di **4/10**, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/1999 fino al 11/12/2017), con atto stipulato il 08/10/1999 a firma di Notaio CHIARANDINI Fiammetta della Spezia ai nn. 38.914 di rep. di repertorio, trascritto il 15/10/1999 a La Spezia ai nn. 5.407 reg. part.

Si precisa che la quota, acquistata con l'atto a rogito Notaio CHIARANDINI Fiammetta della Spezia in data 08/10/1999, era pari all'intera e piena proprietà, successivamente in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso autenticato nelle firme, stipulato il 11/12/2017 dal Notaio Massella Ducci Teri della Spezia n. 2.970 di repertorio, trascritto il 13/12/2017 a La Spezia ai nn. 7.335 reg. part., è stata ceduta la quota di 4/10 alla Syoservizi Società Cooperativa con sede in La Spezia * c.f. 01463180115.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Situazione urbanistico-edilizia

Per il comprensorio immobiliare in cui è inserita l'unità oggetto di stima non si sono rilevati vincoli artistici, storici od alberghieri, non sono presenti altresì finiture di particolare pregio.

Premesso che, per le pratiche non recenti, è possibile effettuare ricerche nell'archivio comunale solamente in base al nominativo del richiedente, presso il Comune di Vezzano Ligure si sono rintracciati vari titoli edilizi, che hanno interessato il compendio, composto da più costruzioni, in cui è inserita l'unità in valutazione, realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 286 emessa il 30/09/1982, notificata per il rilascio al richiedente in data 14/04/1983.

Nella relazione tecnica, reperita all'interno della pratica edilizia per il fabbricato A, è riportata la previsione di suddivisione in sei unità immobiliari indipendenti. Da una di quest'ultime è derivata quella oggetto di stima nell'attuale consistenza.

La costruzione dove è inserito il cespite pignorato, indicata con lettera A negli elaborati di progetto, ha ottenuto l'Autorizzazione per l'Agibilità in data 11/04/1985 numeri di protocollo 1.977 e di registro 32. Nel documento è riportato un inizio dei lavori, riferito alle dichiarazioni del titolare del permesso edilizio, per il giorno 14-04-1983 ed il completamento dell'opera in data 20-01-1984.

Nelle tavole grafiche non risultano raffigurate le aperture attualmente presenti nella parte bassa delle pareti esterne, vi sono una leggerezza di altezza interna, in quanto il pavimento è stato realizzato alla stessa quota di quello dell'area esterna, e di larghezza dell'unità immobiliare, comunque rientranti nella tolleranza costruttiva. Si precisa che nella relazione tecnica, reperita all'interno della pratica della Concessione Edilizia, è indicata un'altezza interna sostanzialmente corretta con quella rilevata nei sopralluoghi.

Tra gli ulteriori titoli edilizi esaminati, quelli che hanno riguardato anche l'unità oggetto di procedura



sono la Concessione Edilizia n. 37 del 07/08/1984 pratica n. 1.813 e la Concessione Edilizia n. 96 del 19/10/1985 pratica n. 6.259.

La Concessione Edilizia n. 37 del 07/08/1984 pratica n. 1.813 è stata rilasciata a seguito richiesta di costruzione di soppalco nel lotto nord-ovest del fabbricato "A" del complesso industriale e riguarda la realizzazione di un soppalco e di parete divisoria in porzione di capannone, unita in precedenza con l'unità oggetto di procedura.

Dall'esame delle tavole di progetto, raffiguranti le viste in pianta, si è rilevata la costruzione, oltre che del sopra citato soppalco, delle pareti divisorie fra le sei unità immobiliari del fabbricato "A", anche se tale variazione non risulta indicata con colore rosso, come di prassi, nella tavola di raffronto.

Nelle tavole grafiche non risultano raffigurate le aperture attualmente presenti nella parte bassa delle pareti esterne, ma nella relazione tecnica di accompagnamento vengono citate per l'illuminazione dei locali nella zona di costruzione del soppalco.

La Concessione Edilizia n. 96 del 19/10/1985 pratica n. 6.259 riguarda un'ulteriore suddivisione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato "A". Quella oggetto di procedura contraddistinta negli elaborati grafici con l'indicativo A2, è stata indicata come già distaccata da quella originaria ed è stata raffigurata nell'attuale consistenza.

Fra le opere previste in concessione si è rilevata la costruzione di locali ad uso ufficio e servizio igienico.

Rispetto a quanto concesso, per quanto riguarda l'unità in valutazione, si è riscontrata una diversa dimensione in pianta del blocco uffici/servizio igienico, difforme collocazione delle porte di accesso agli uffici ed al servizio igienico, nonché diversa partizione interna al servizio igienico.

Si è riscontrato, inoltre, che è stata realizzata apertura di collegamento, con altra porzione di capannone individuato al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13 non compresa nella vendita e catastalmente intestata a terzi estranei alla presente procedura; la suddetta apertura non è rappresentata nei grafici di progetto.

All'esterno del cespite pignorato è stata installato condotto di scarico, sfociante oltre la copertura, a servizio di impianto di estrazione, per il quale, con gli elementi a disposizione, non si sono rintracciati titoli abilitativi.

Le difformità riscontrate per l'unità immobiliare staggita necessitano di essere regolarizzate attraverso richiesta di sanatoria. In via prudenziale, agli effetti della stima, lo scrivente ritiene che debba essere considerata anche la regolarizzazione delle aperture poste a livello del piano terreno.

All'interno del capannone è stata realizzata anche parete in metallo e materiale plastico, dell'altezza di circa m. 3,00, che si è considerata del tipo smontabile e realizzata per esigenze legate all'attività esercitata.

L'eventuale richiesta di sanatoria, essendo subordinata a pareri e/o autorizzazioni da parte degli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia, per il suo ottenimento potrà comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti del fabbricato, per il rispetto dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, servitù varie, ecc.), con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva.

In particolare dovranno essere adeguati i rapporti aero-illuminanti dei locali ufficio e si dovrà provvedere all'inserimento di un estrattore nel servizio igienico.

Ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, per la regolarizzazione e/o l'eliminazione delle difformità rilevate, comprensivo di spese tecniche, riportato al paragrafo 8.1 della presente perizia.

In riferimento alle previsioni dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. comma 7 lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato:

- rientra nelle previsioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia) che esclude le nullità degli atti di trasferimento degli immobili abusivi per gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali.



- nelle ipotesi di regolarizzazione attraverso l'accertamento di conformità di cui al del DPR 380/2001 potrebbero essere necessarie modifiche alla costruzione e/o agli impianti.
- non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (ipotesi di regolarizzazione attraverso richiesta di condono edilizio) in quanto le ragioni di credito, per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore della Legge del 24-11-2003 n. 326 di conversione del D.L. 269/2003 da individuarsi nella data del 02-10-2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Inserite nel paragrafo 7 riguardante la situazione urbanistico-edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Strumento urbanistico vigente:

Piano Urbanistico Comunale approvato con modifiche con Dgr Liguria n. 648 del 19.07.2019 entrato in vigore il 14.08.2019 (Bur n. 33 del 14.08.2019); adeguato d'ufficio alle modifiche prescritte dalla Dgr n. 648/2019 e pubblicato sul Bur Liguria n. 47 del 20.11.2019; primo aggiornamento art. 43 lr 36/97 adottato con del. c.c. n. 9 del 25.05.2020 ed approvato ai sensi dell'art. 43 co.7 della l.r. 36/97 e smi in data 25.07.2020 - secondo aggiornamento art. 43 lr 36/97 adottato con del. c.c. n. 16 del 28.06.2023 ed approvato ai sensi dell'art. 43 co.7 della l.r. 36/97 e smi in data 30.08.2023.

Zona di PUC:

L'immobile ricade in Ambito DP.1 - Areali produttivi di riqualificazione - Areali produttivi esistenti da completare.

Normativa geologica: aree potenzialmente suscettibili a fenomeni di liquefazione dei terreni (art. 3 Normativa geologica del PUC).

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: ID MO-A - Insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A.

Vincoli territoriali: ricadente entro la delimitazione del centro abitato (D.Lgs. 285/1992). Zona omogenea (DM 1.444/1968); zona omogenea di tipo D.

Vincoli sismico (D.P.R. 380/2001 art. 93 - ex L. 64/1974);

Ulteriori specifiche sulle norme tecniche di attuazione sono rilevabili dalla cartografia e dagli elaborati del Piano Urbanistico Comunale di Vezzano Ligure; sulla presenza di vincoli sovraordinati dalle pubblicazioni degli Enti competenti regionali e nazionali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I DATI CATASTALI ATTUALI CORRISPONDONO CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (con riferimento a foglio, mappale e subalterno).

L'INTESTAZIONE CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DELLE TRASCRIZIONI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per la regolarizzazione e/o l'eliminazione delle difformità rilevate, comprensivo di spese tecniche.: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: nove mesi.

Rispetto a quanto concessionato si è riscontrata una diversa dimensione in pianta del blocco uffici/servizio igienico, difforme collocazione delle porte di accesso agli uffici ed al servizio igienico,



nonché diversa partizione interna al servizio igienico.

Si è riscontrato, inoltre, che è stata realizzata apertura di collegamento, con altra porzione di capannone individuato al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13, catastalmente intestato a terzi estranei alla presente procedura, non rappresentata nei grafici di progetto.

All'esterno del cespite pignorato è stata installato condotto, sfociante oltre la copertura, a servizio di impianto di estrazione, per il quale con gli elementi a disposizione non si sono rintracciati titoli abilitativi.

In via prudenziale, agli effetti della stima, lo scrivente ritiene che debba essere considerata anche la regolarizzazione delle aperture poste a livello del piano terreno.

Ai soli fini estimativi, si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per la regolarizzazione e/o l'eliminazione delle difformità rilevate, comprensivo di spese tecniche.

Al paragrafo 7.0 è riportata la relazione sulla conformità urbanistico-edilizia, con illustrazione delle criticità delle situazioni rilevate, che potrebbero comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti dell'unità immobiliare e/o degli impianti installati, ai fini del rispetto dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, ecc. con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale disposizione interna è difforme rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale depositata in data 23-05-1995. In fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità nel blocco uffici/servizio igienico. Non risultano, altresì, rappresentati i pilastri della struttura in elevazione e l'orientamento cardinale non è corretto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ai fini esclusivamente estimativi si può prevedere un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche e diritti, per l'aggiornamento della planimetria catastale di circa: € 850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi paragrafo 8.1 - Conformità Edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI: Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo alla società esecutata è la quota di 6/10 della proprietà. Si specifica che alla società esecutata il bene era pervenuto per la piena ed intera proprietà e che, successivamente con atto di cessione di ramo di azienda, la stessa ne ha alienato la comproprietà indivisa pari a 4/10 a comproprietario estraneo alla presente procedura.

Nota per Decreto di Trasferimento.

Si segnala che, sia nell'atto notarile di provenienza della piena ed intera proprietà e sia nel successivo atto di cessione della quota di 4/10 della piena proprietà, non risulta richiamata la Concessione Edilizia n. 96 del 19/10/1985 pratica n. 6.259, che dovrà essere inserita nel Decreto di Trasferimento relativo all'eventuale vendita all'incanto.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati acquisiti i certificati di conformità degli impianti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ai fini esclusivamente estimativi si è previsto un costo complessivo, puramente indicativo e non vincolante, per il rilascio dei relativi certificati di rispondenza, nonché per oneri :
€2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

Per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti potrebbero essere necessarie modifiche e/o adeguamenti a quelli attualmente in opera, non prevedibili allo stato delle verifiche.

**BENI IN VEZZANO LIGURE VIA LAGOSCURO 33, FRAZIONE CEPARANA -
LOCALITÀ CERRI**

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

PIENA PROPRIETÀ PER 6/10 DI:

CAPANNONE AD USO ATIGIANALE-INDUSTRIALE UBICATO A VEZZANO LIGURE, VIA LAGOSCURO N. 33, FRAZIONE CEPARANA - LOCALITÀ CERRI, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI 575,30 MQ PER LA QUOTA DI 6/10 DI PIENA PROPRIETÀ (* DATO OSCURATO ***) (FOGLIO 1 PARTICELLA 276 SUB. 15) CON CORTE PERTINENZIALE (FOGLIO 1 PARTICELLA 578 SUB. 2), INSERITO NEL CONTESTO DEL CONDOMINIO "IL BOSCHETTO INDUSTRIALE", UBICATO IN COMUNE DI VEZZANO LIGURE, VIA LAGOSCURO N. 33, DISPOSTO SU UN UNICO LIVELLO AL PIANO TERRENO.**

La porzione di capannone è composta da locale principale, con accesso carrabile dall'area esterna di pertinenza, da due piccoli locali utilizzati come ufficio, nonché da servizi igienici con anti-bagno.

Il locale principale è direttamente comunicante, a mezzo apertura priva di infisso praticata nella parete di separazione, con porzione di capannone non compresa nella vendita ed individuata al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13, catastalmente intestata a terzi estranei alla presente procedura.

L'accesso al bene in valutazione avviene con strada privata condominiale, che si dirama da Via Lagoscuro, individuata catastalmente dalla particella 590 del foglio 1 del Comune di Vezzano Ligure, intestata a catasto a dante causa della società esecutata.

La porzione di capannone in esame ha una superficie totale lorda di circa mq. 560,00 (netta circa mq. 537,00), suddivisa in locale principale della superficie lorda di circa mq. 508,00 (netta circa mq. 495) con altezza interna di circa m. 7,35 (circa m. 7,28 sottotrave), in locali per uffici e servizio igienico della superficie lorda di circa mq. 52,00 (netta circa mq. 42,00) con altezza interna di circa m. 2,85.

La corte esterna (foglio 1 particella 578 sub. 2) confina direttamente, senza delimitazioni fisse, con la viabilità del comparto (particella 590) e con le aree esterne di pertinenza delle porzioni di capannone limitrofe. Ha una superficie nominale, ricavata dalla documentazione catastale in atti, di circa mq. 153,00, derivante dal frazionamento dell'intera particella 578 avvenuto con variazione planimetrica al Catasto Urbano. L'originaria particella 578 è stata creata con tipo di frazionamento catastale n. 4 anno



1984: dal frazionamento si è ricavato che l'area di pertinenza ha una larghezza di m. 5, a partire dalla parete esterna del fabbricato di cui alla particella 276, con restringimento nel vertice posto ad ovest. La struttura della costruzione è in cemento armato, con pilastri e travi, nelle pareti esterne di tamponamento sono presenti aperture di illuminazione poste sia a livello del piano terreno e sia nella sommità.

Dall'esame della documentazione reperita è emerso che le mensole presenti nella sommità dei pilastri erano state predisposte per l'installazione di carroponte, da ritenersi con riferimento alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

Nella Concessione Edilizia n. 286 del 1983, in forza della quale è stato realizzato il compendio in cui è inserita l'unità in valutazione, e nello specifico nella relazione tecnica, reperita all'interno della pratica, si è riscontrata la previsione di utilizzo di lastre curve in fibrocemento.

Data l'epoca di realizzazione del capannone vi era quindi la possibilità che fossero state utilizzate lastre contenenti fibre di amianto, per tale motivo è stato deciso di incaricare ditta specializzata per l'esame del materiale, anche in forza del fatto che non era stato possibile accedere in copertura ed esaminare visivamente le lastre.

Con l'attività svolta dalla ditta selezionata è stato possibile far esaminare da laboratorio specializzato il materiale presente in copertura, che è risultato contenere fibre di amianto, anche se in matrice compatta. E' stata riscontrata, altresì, la presenza di lastre danneggiate e/o rotte.

Dalla relazione prodotta dalla ditta specializzata è emerso che anche il controsoffitto, posto in opera all'interno dell'unità immobiliare in valutazione, è costituito da elementi contenenti fibre di amianto.

A Fronte di quanto sopra lo scrivente perito ha determinato un costo forfetario indicativo per la rimozione delle lastre poste in copertura e degli elementi del controsoffitto, nonché la loro sostituzione con adeguati materiali.

Il costo determinato è di Euro 100.000,00, di cui Euro 60.000,00 per l'intervento in copertura ed Euro 40.000,00 per il controsoffitto, specificando che con la lavorazione ipotizzata la copertura diventerà, almeno in parte, ispezionabile e dotata delle c.d. linee vita, nonché accessibile con scala esterna a gabbia, con conseguente possibilità di eseguire in sicurezza opere di manutenzione. Per il controsoffitto si è considerata anche la fornitura e posa in opera di strato di coibentazione.

Ai fini estimativi in perizia si è considerato di apportare una detrazione pari al 50% del costo sopra determinato di Euro 100.000,00, in considerazione del fatto che la rimozione del materiale contenente amianto è indubbiamente un costo, ma allo stesso tempo valorizza l'immobile e ne aumenta l'appetibilità nel mercato.

Si specifica, in ultimo, che si è preferito considerare la rimozione dei materiali contenenti fibre di amianto, perché più aderente ad una valutazione di medio-lungo termine, rispetto ad una soluzione di incapsulamento che comporta un monitoraggio periodico dello stato di consistenza e conservazione dei materiali, con necessità di sostituzione delle lastre di copertura eventualmente non più idonee.

La sostituzione delle lastre della copertura e l'esecuzione delle opere accessorie (scossaline, converse, ecc.) consentirà di eliminare le infiltrazioni rilevate all'interno del capannone provenienti dal tetto.

Si evidenzia ancora che nella relazione, predisposta dalla ditta incaricata per la verifica della presenza di materiali contenenti fibre di amianto, avuto riguardo delle condizioni dei materiali rinvenuti, l'intervento di rimozione è stato giudicato da effettuarsi entro anni tre (si ritiene dal 24/07/2024).

Per quanto riguarda i comparabili, assunti in perizia e posti nello stesso complesso immobiliare, si evidenzia che per ciò che è stato possibile appurare dalla zona dove si sono effettuate le ispezioni e per quanto potuto rilevare dalle foto satellitari, hanno la stessa tipologia di lastre di copertura del bene staggito.

L'immobile in valutazione è ubicato nella zona produttiva-artigianale-industriale, a confine con il territorio comunale di Bolano, in loc. Ceparana, in zona pianeggiante, servita da strade che la collegano alla viabilità principale ed al raccordo autostradale. Per i servizi è possibile riferirsi al limitrofo abitato di Ceparana.

Identificazione catastale: NCEU di Vezzano Ligure

- foglio 1 particelle graffate numero 276 sub. 15 e numero 578 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.951,27 Euro, indirizzo catastale: Via Lagoscuro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/05/1995 Pratica n. 24165 in



atti dal 13/12/1999 FRAZIONAMENTO A.S. 99 (n. 2592.1/1995). Notifica in corso con protocollo n. 74180 del 03/07/2000

Coerenze: a partire da nord, ed in senso orario, particella 590 che contraddistingue la strada privata a servizio del comparto, unità distinta con i mappali graffiati numero 276 subalterno 14 e numero 578 subalterno 1, unità identificate con i mappali graffiati numero 276 subalterno 12 e numero 579 e con i mappali graffiati numero 276 subalterno 13 e numero 583. Sopra: il tetto, sotto il suolo. Tutte le particelle e relativi subalterni sopra citati ricadono nel foglio catastale numero 1 del Comune Censuario di Vezzano Ligure.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km	nella media	
autostrada distante 6 km - ingresso località Fornola.	nella media	
ferrovia distante 7 km	nella media	
porto distante 12 km	nella media	
autostrada distante 1,0 - ingresso Ceparana.	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , che attualmente occupa il cespite oggetto di procedura, ha dichiarato allo scrivente, in merito ad alcuni impianti ed attrezzature posti nell'unità immobiliare di averli acquistati e che quindi le appartengono.

Nello specifico *** DATO OSCURATO *** ha elencato gli impianti e le attrezzature seguenti.

- linea blindo per la fornitura di energia elettrica alle attrezzature utensili, con relative derivazioni e prese elettriche.
- lampadari a led per illuminazione zona officina-produzione.
- linea dati e relative derivazioni nei locali officina-produzione.
- computer e mobili nei suddetti locali.
- impianto di riscaldamento nei locali officina-produzione.
- impianto di condizionamento nei locali ufficio.
- impianto di aspirazione fumi nei officina-produzione e condotto di aspirazione connesso.
- pannellatura di divisione e relativa porta scorrevole installata nell'area officina-produzione.
- struttura portante di acciaio con relativo paranco installati nei locali officina-produzione.



- forno elettrico per distensione materiali, centrifuga, crogiolo e relativa struttura.

Delle Strutture:

fondazioni: in cemento armato. non si sono notate particolari criticità.

nella media 

strutture verticali: in cemento armato. Non si sono notate particolari criticità.

nella media 

travi: in cemento armato. Non si sono notate particolari criticità.

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in pannelli di cemento manto di copertura. Si sono rilevate infiltrazioni all'interno del capannone. Leggere descrizione immobile per probabile presenza di lastre contenenti amianto in copertura.

nella media 
al di sotto della media 

pavimentazione interna: in cemento industriale la parte adibita ad officina, in ceramica con riferimento agli uffici ed al servizio igienico.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto infissi interni: ad anta a battente realizzati in legno tamburato. Con riferimento alle porte di accesso ai locali ufficio e servizio igienico.

al di sotto della media 
nella media 

infissi esterni: telaio in alluminio e specchiature in vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: grigliati in metallo posti a protezione delle finestre poste alla base delle pareti esterne.

nella media 

portone di ingresso: ad ante in metallo e plastica

nella media 

Degli Impianti:

idrico: con alimentazione in da rete consortile, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia. Conformità: non acquisita.

nella media 

gas: con alimentazione a da rete pubblica. Conformità: non acquisita

nella media 

fognatura: conformità: non acquisita. Da dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore il condominio risulta allacciato alla pubblica fognatura, da informazioni acquisite sul sito del Comune il complesso risulta dichiarato allacciabile con estendimento.

nella media 

elettrico: conformità: non acquisita. Impianto di tipo industriale. L'utenza risulta attiva.

nella media 

termico: nel servizio igienico impianto di distribuzione in ventilconvettori con calderina murale a gas metano, nei locali ufficio impianto di condizionamento con motori esterni posti in facciata. Impianto con ventilconvettore nella zona officina.

nella media 





CLASSE ENERGETICA:

[EPgl,nren 289.65 kWh/m2 anno kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07201744049 registrata in data 13/11/2017

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone - particella 276 sub. 15	560,00	x	100 %	=	560,00
Area esterna di pertinenza - particella 578 sub. 2	153,00	x	10 %	=	15,30
Totale:	713,00				575,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/12/2024

Fonte di informazione: Trascrizione in data 11/12/2024 registro particolare n. 7.899.

Descrizione: NCEU di Vezzano Ligure foglio 1 particelle graffate 276/12 e 579

Indirizzo: sito nello stesso fabbricato del cespite in valutazione. Vendita del cespite di cui all'annuncio immobiliare del comparativo 2.

Superfici principali e secondarie: 466

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 168.000,00 pari a 360,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 168.000,00 pari a 360,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: sito internet di annunci immobiliari

Descrizione: NCEU di Vezzano Ligure foglio 1 particelle graffate 276/12 e 579

Indirizzo: sito nello stesso fabbricato del cespite in valutazione

Superfici principali e secondarie: 466



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 429,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 407,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: Trascrizione registro particolare n. 427 del 28-01-2022

Descrizione: NCEU di Vezzano Ligure foglio 1 particelle graffate 276/16 e 580

Indirizzo: sito nello stesso fabbricato del cespite in valutazione

Superfici principali e secondarie: 464

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 452,59 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: Trascrizione reg. part. 7.335 in data 13-12-2017

Descrizione: cespite oggetto di procedura. Riferimento vendita quota del 40%. Il prezzo indicato è rapportato al 100% della proprietà.

Superfici principali e secondarie: 575

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 626,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Valori rilevati per capannoni industriali - Comune di Vezzano Ligure (SP) (12/05/2025)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 600,00

Note: Valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune Vezzano Ligure (SP). Zona OMI - D6/Periferica/BOTTAGNA - LAGOSCURO - PIANO DI VALERIANO.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Valori rilevati per capannoni tipici - Comune di Vezzano Ligure (SP) (12/05/2025)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 650,00

Note: Valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune Vezzano Ligure (SP). Zona OMI - D6/Periferica/BOTTAGNA - LAGOSCURO - PIANO DI VALERIANO.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Valori rilevati per capannoni industriali - Comune di Follo (SP) (12/05/2025)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 600,00

Note: Valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune FOLLO (SP). Zona OMI - E2/Suburbana/VENARO - INCHIOSTRO. Si precisa che si sono consultate anche le quotazioni del Comune di Follo, perché riferite anche a zona limitrofa a quella in cui è ubicato il cespite in valutazione.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Valori rilevati per capannoni tipici - Comune di Follo (SP) (12/05/2025)

Valore minimo: 350,00



Valore massimo: 650,00

Note: Valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune FOLLO (SP). Zona OMI - E2/Suburbana/VENARO - INCHIOSTRO. Si precisa che si sono consultate anche le quotazioni del Comune di Follo perché riferite anche a zona limitrofa a quella in cui è ubicato il cespite in valutazione.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Valori rilevati per capannoni industriali - Comune di Bolano (SP) (12/05/2025)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 600,00

Note: Valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune BOLANO (SP). Zona OMI - D2/Periferica/CANEVELLA - VENARO. Si precisa che si sono consultate anche le quotazioni del Comune di Bolano, perché riferite anche a zona limitrofa a quella in cui è ubicato il cespite in valutazione.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Valori rilevati per capannoni tipici - Comune di Bolano (SP) (12/05/2025)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 700,00

Note: Valori OMI riferiti al secondo semestre 2024. Comune BOLANO (SP). Zona OMI - D2/Periferica/CANEVELLA - VENARO. Si precisa che si sono consultate anche le quotazioni del Comune di Bolano, perché riferite anche a zona limitrofa a quella in cui è ubicato il cespite in valutazione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO:

Diritto reale oggetto di valutazione: **quota 6/10 della proprietà.**

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature, dove non è stato possibile accedere, è stato stimato. La superficie dell'area esterna di pertinenza è stata ricavata dai documenti catastali.

Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di **Euro 480,00 per la piena ed intera proprietà.**

Alcuni degli elementi che si sono presi in considerazione per la determinazione del valore di mercato effettuata:

- Tipologia del fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di stima.
- Dotazione impianti tecnologici e stato dei lavori di finitura.
- Situazione urbanistica.
- Ubicazione, esposizione e comodità di accesso.
- Conformazione dell'unità immobiliare.
- Destinazione immobili nelle zone limitrofe.
- Situazione di mercato attuale.

IL VALORE DI MERCATO CALCOLATO IN QUOTA, RIPORTATO IN PERIZIA, È RIFERITO AI 6/10 DELLA PROPRIETÀ CORRISPONDENTI ALLA QUOTA SOTTOPOSTA A PROCEDURA



ESECUTIVA.**DETERMINAZIONE DEL VALORE PER VENDITA GIUDIZIARIA:**

Per la presente stima, a fronte dell'attuale situazione di mercato, della tipologia del compendio immobiliare posto in vendita e dell'indagine effettuata sulle compravendite in zona, nonché dell'ispezione effettuata in copertura per accertamento tipologia materiali posti in opera, si propone di effettuare un abbattimento del **3%** sul valore stimato.

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile esposto in perizia, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è arrotondato alle centinaia di Euro.

TASSAZIONE VENDITA:

(con riferimento alla quota **6/10** sottoposta a procedura esecutiva)

avuto riguardo del fatto che la parte debitrice è una società di capitali (srl), la cessione dell'immobile staggito potrebbe essere soggetta ad IVA nel caso in cui la società esecutata esercitasse l'opzione per tassazione dell'atto di trasferimento con assoggettamento all'Imposta sul Valore Aggiunto, oppure qualora detta società avesse effettuato interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. c - interventi di restauro e di risanamento conservativo, d - interventi di ristrutturazione edilizia ed f - interventi di ristrutturazione urbanistica del T.U. edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i. ultimati nei cinque anni antecedenti la vendita (art. 10 comma 1 - 8 ter D.P.R. 633/72); presso l'Archivio Edilizio comunale non si sono rintracciati permessi edilizi con ultimazione lavori rientrante nel quinquennio antecedente la data di deposito della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 575,30 x 480,00 = **276.144,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per lavori rimozione materiali contenenti fibre di amianto della copertura e del controsoffitto e posa in opera idonei elementi. Si propone di considerare il 50% del costo determinato per le motivazioni esposte in perizia.	-50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 226.144,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.686,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto in esame è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso industriale-artigianale, inserita in condominio orizzontale. Tenuto conto delle sue caratteristiche e del contesto urbanistico, in cui la stessa è inserita, e dei dati che si è riusciti a reperire, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare, per la determinazione del valore di mercato, il metodo comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio da riferirsi alla superficie commerciale lorda ritenendolo il più aderente al caso in esame.

Si è proceduto con vari sopralluoghi in zona e rilevazioni presso le banche dati delle agenzie immobiliari operanti nella zona.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Vezzano Ligure, agenzie: operanti nella zona di Ceparana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

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
A	opificio	575,30	0,00	226.144,00	135.686,40
				226.144,00 €	135.686,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto della consistenza, della conformazione e delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente perito ritiene che la stessa non sia comodamente divisibile e quindi sia più conveniente la vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.836,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 3.775,09**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 768,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -6,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.300,00**

data 17/05/2025



il tecnico incaricato
Massimo Barli

