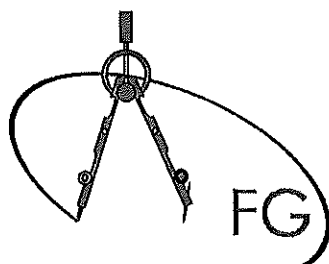


Geom. Francesco Garbusi



Geom. Francesco Garbusi

La Spezia_Via Bologna 90

P.I. 01434040117 cel. 3463281008

email: geometra.garbusi@gmail.com

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

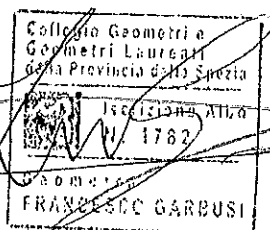
Per L'immobile sito nel Comune La Spezia in Corso Cavour 404 censito
all'Agenzia delle Entrate al foglio 28 mappale 40 sub. 57

INTERVENTO:
Perizia di Stima

DATA:
06 novembre 2023

Si

TECNICO INCARICATO:
Geom. Francesco Garbusi



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE

**Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP
- LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)**



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà									
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

DATI CATASTALI**DATI IDENTIFICATIVI**

Provincia	Comune	Tipo unità	Fabbricati
SP	LA SPEZIA		
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
/	28	40	57

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/2	1	17	17	40,39

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella
	28	40		

Intestatari

--

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà									
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

UBICAZIONE

Indirizzo: Corso Cavour N°404

Cap: 19121

Comune: LA SPEZIA

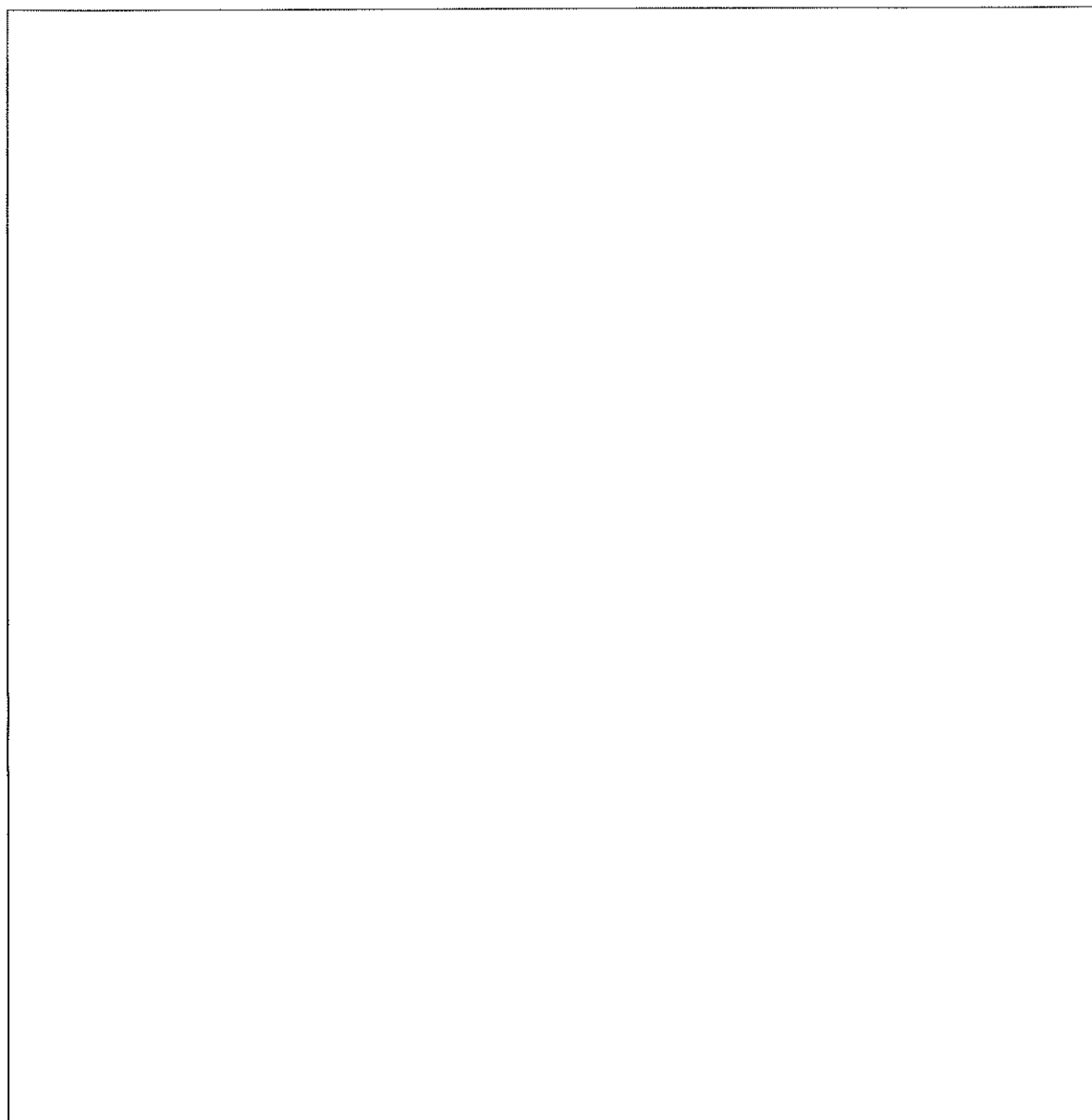
Provincia: SP

Regione: LIGURIA

Nazione: ITALIA

Piano: 1 Sottostrada

Zona di riferimento: QUARTIERE UMBERTINO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

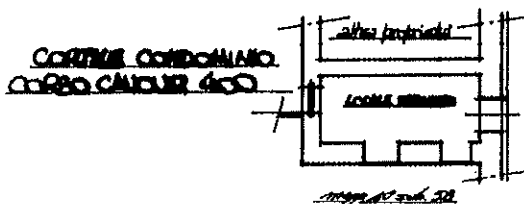
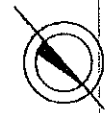
IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2
6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

PLANIMETRIA

Data presentazione: 10/01/2001 - Data: 11/01/2024 - n. T38875 - Richiedente: GRBFNC92E17E463F

MODULARIO F. ng. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 114 (CEU)
LIRE 200			
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>LA SPEZIA</u> via <u>CORSO CAVOUR</u> civ. <u>404</u>			
<u>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=200</u>  ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			

Planimetria catastale presente in banca dati presentata in data 10/01/2001 dal geometra Pieroni Alessandro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo	2 novembre 2023	Anno di costruzione o ristrutturazione	1904	Anni di vetustà	119
----------------------	-----------------	--	------	-----------------	-----

Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di stima e' ubicata nel Comune della Spezia in Corso Cavour 404 al piano primo sotto strada di edificio storico denominato "Palazzo Maggiani", costruito nei primi anni del secolo precedente.

L'unità si presenta come unico locale con accesso indipendente su lato nord del fabbricato precedentemente citato. Il locale è dotato di portone di ingresso e di finestra in legno con affaccio su cortile condominiale di proprietà del condominio di Corso Cavour civ. 400.

Il locale si presenta in stato di degrado a causa di un'infiltrazione d'acqua presente sul soffitto dello stesso, la quale ha causato il distacco della tinteggiatura e di porzioni di intonaco;

Le murature interne si presentano in parte a pietra a vista e in parte rifinite con intonaco civile, con evidenti tracce di umidità di risalita su tutto il perimetro;

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento e non è dotato di impianto idrico sanitario, è dotato solo di impianto elettrico passante per canalina esterna in pvc collegato ad un corpo illuminante e ad un punto presa;

Il suddetto impianto risulta collegato in maniera precaria con cavo esterno al contatore dell'unità immobiliare di proprietà di [REDACTED] posto al piano quinto del condominio di Corso Cavour 400.

è necessario ed indispensabile realizzare un nuovo impianto elettrico a norma con conseguente richiesta di nuovo contatore.

Titolarità

L'immobile ad oggi risulta intesto al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] il quale ha acquisito il possesso del bene immobile mediante atto di compravendita del 26-10-2012 repertorio 13685 Pubblico ufficiale Ceroni Claudia con sede il La Spezia.

Conformità catastale

Come da sopralluogo avvenuto per la redazione della perizia di stima lo stato reale dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale allegata alla presente;

Legittimità edilizia e urbanistica

Dal Punto di vista urbanistico la costruzione del fabbricato e' stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Conformità degli impianti

L'impianto elettrico non è dotato di dichiarazione di conformità

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)

Proprietà

Destinazione

Locale deposito

Foglio

28

Particella

40

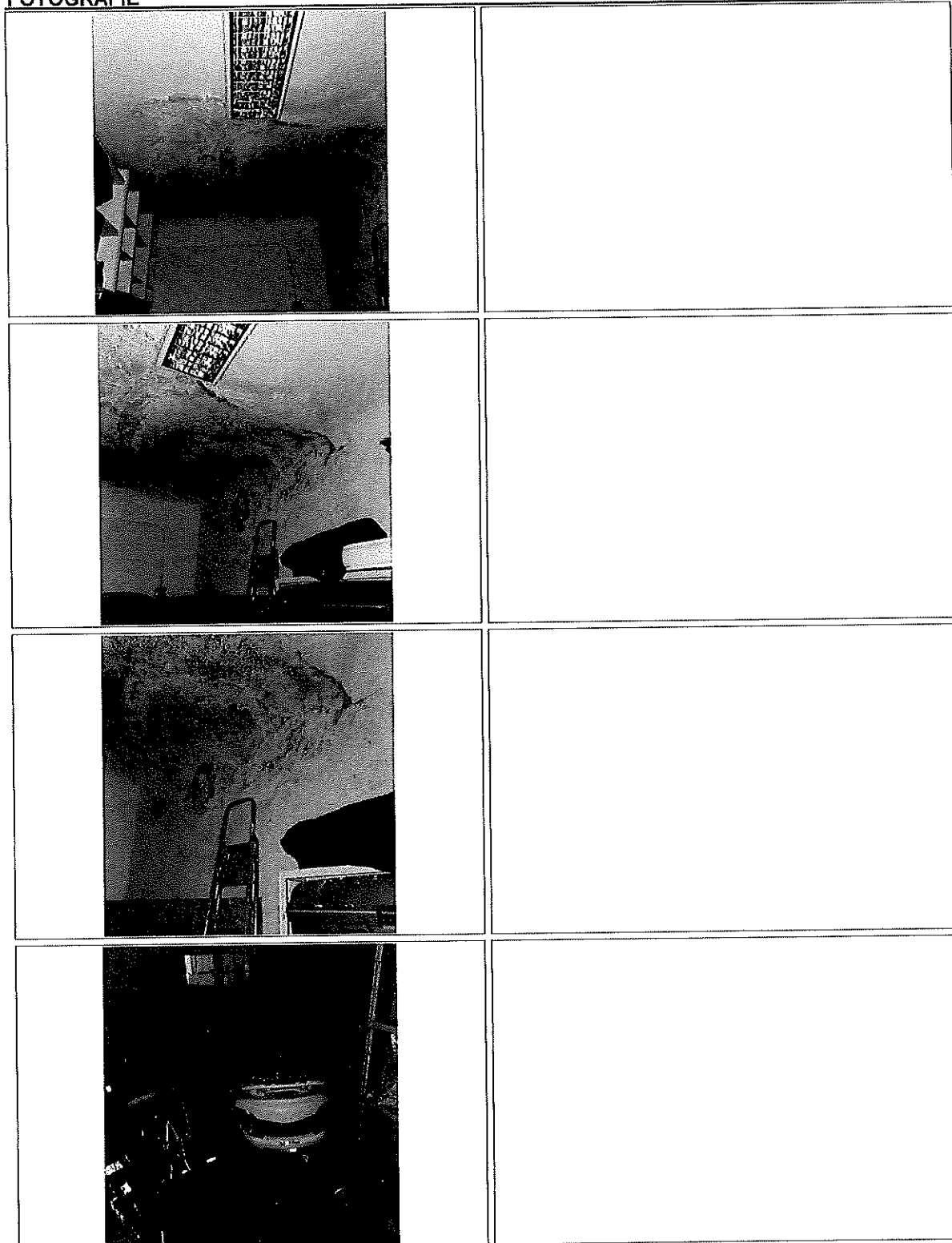
Sub.

57

Cat.

C/2

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)

Proprietà

Destinazione

Locale deposito

Foglio

28

Particella

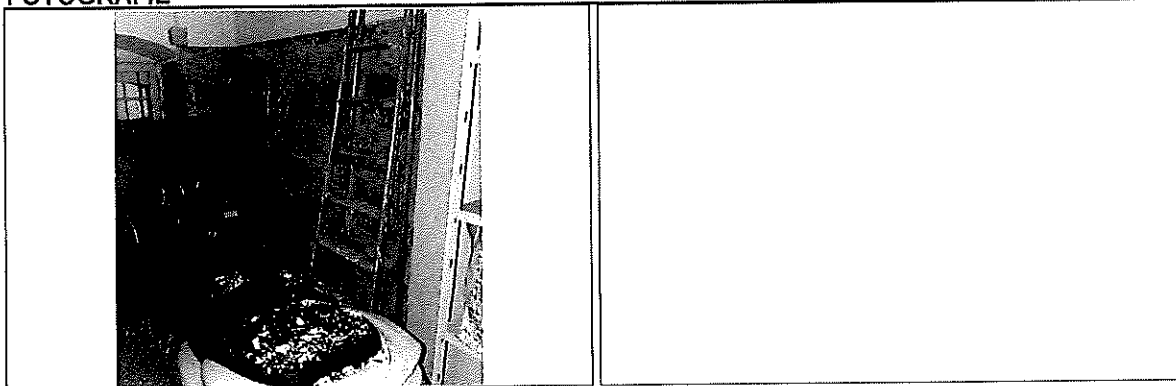
40

Sub.

57

Cat.

C/2

FOTOGRAFIE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

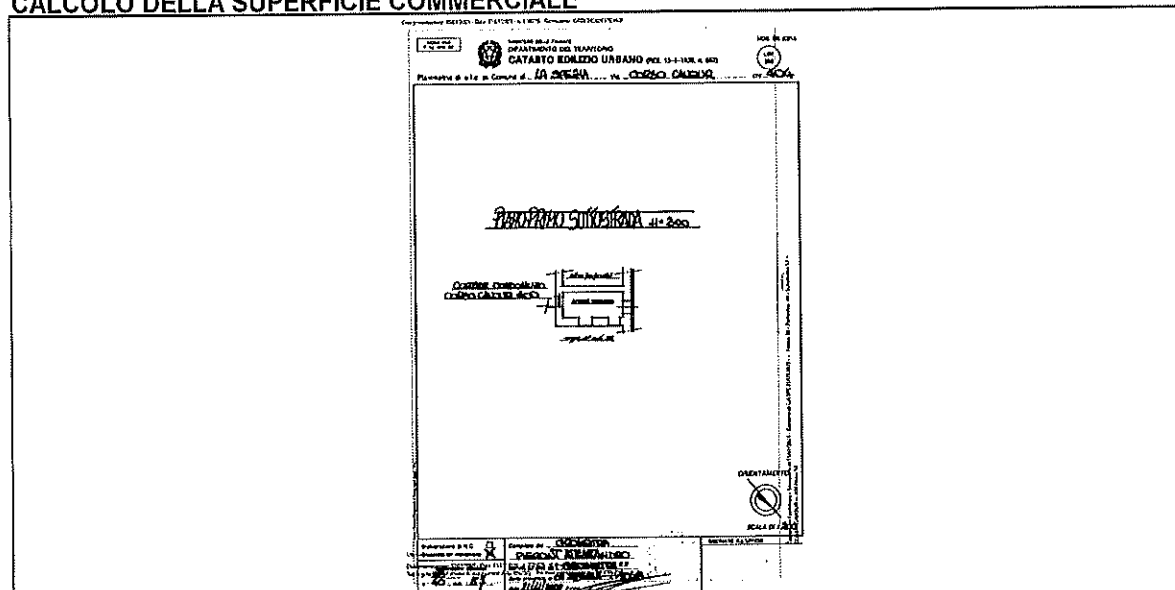
IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Planimetria catastale presente in banca dati presentata in data 10/01/2001 dal geometra Pieroni Alessandro

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

Modalità di rilevamento delle misure: Rilievo architettonico con restituzione grafica

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	17,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
Superficie al 60%	0,00	Verande.	+
Superficie al 50%	0,00	Locale sottotetto (ripostigli e servizio igienico).	+
Superficie al 35%	0,00	Balconi e terrazze coperti, patii e porticati.	+
Superficie al 25%	0,00	Balconi e terrazze scoperti.	+
Superficie al 15%	0,00	Giardini di appartamenti.	+
Superficie al 10%	0,00	Giardini di ville e villini.	+

Superficie commerciale arrotondata all'unità **17,00**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE **Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)**Proprietà **[REDACTED]**Destinazione **Locale deposito** Foglio **28** Particella **40** Sub. **57** Cat. **C/2****COEFFICIENTI CORRETTIVI**

	Planimetria catastale presente in banca dati presentata in	

Zona di riferimento

QUARTIERE UMBERTINO

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione		ESP		X	
Affaccio		AFF		X	
Taglio		TAG		X	
Balconi		BAL		X	
Distribuzione		DIS		X	
Luminosità		LUM		X	
Vetustà	119 anni dal 1904	VET	1,000	X	0
Finitura		FIN		X	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		X	
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Locazione		LOC		X	
Stabile		STA		X	
Parcheggio		PAR		X	
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			1		0

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

RELAZIONE DI STIMA

6 novembre 2023

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune della Spezia in Corso Cavour 404 al piano primo sotto strada di edificio storico denominato "Palazzo Maggiani", costruito nei primi anni del secolo precedente. L'unità si presenta come unico locale con accesso indipendente su lato nord del fabbricato precedentemente citato. Il locale è dotato di portone di ingresso e di finestra in legno con affaccio su cortile condominiale di proprietà del condominio di Corso Cavour civ. 400.

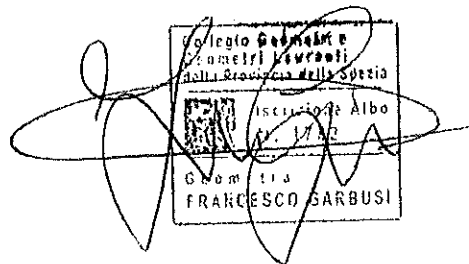
Il locale si presenta in stato di degrado a causa di un'infiltrazione d'acqua presente sul soffitto dello stesso, la quale ha causato il distacco della tinteggiatura e di porzioni di intonaco;

Le murature interne si presentano in parte a pietra a vista e in parte rifinite con intonaco civile, con evidenti tracce di umidità di risalita su tutto il perimetro;

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento e non è dotato di impianto idrico sanitario, è dotato solo di impianto elettrico passante per canalina esterna in pvc collegato ad un corpo illuminante e ad un punto presa;

Il suddetto impianto risulta collegato in maniera precaria con cavo esterno al contatore dell'unità immobiliare di proprietà del [REDACTED] posto al piano quinto del condominio di Corso Cavour 400.

È necessario ed indispensabile realizzare un nuovo impianto elettrico a norma con conseguente richiesta di nuovo contatore.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE	Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP - LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)								
Proprietà									
Destinazione	Locale deposito	Foglio	28	Particella	40	Sub.	57	Cat.	C/2

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

QUARTIERE UMBERTINO

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Onde determinare il più probabile valore di mercato dell'abitazione, si è valutata la situazione odierna del mercato immobiliare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le quotazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI (Comune della Spezia - Zona B6 – Fascia: centrale - Zona stazione-quartiere umbertino-viale ferrari) che vengono allegate alla presente.

Valore zona per mq - EUR **600,00** xCoefficiente correttivo **1** =Valore di mercato per mq - EUR **600,00** x

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Superficie commerciale mq **17,00** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **10.200**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN CORSO CAVOUR 404

Rif. Perizia: 2

Rif. Immobile: 2

6 novembre 2023

IMMOBILE

**Immobile sito in Corso Cavour N°404 - 19121 LA SPEZIA - SP
- LIGURIA - ITALIA (piano 1 Sottostrada)**

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Geometra Francesco Garbusi - via Bologna 90 - 19125 La Spezia SP su incarico assegnato da [REDACTED] e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della stima.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.