

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DELLA SPEZIA**

**Sezione Civile e Fallimentare**

**Procedura n. 3/2016  
Sentenza del 20-01 / 8-02-2016**

**PERIZIA ESTIMATIVA  
DI VALUTAZIONE BENI ACQUISITI  
ALLA MASSA FALLIMENTARE**

***Dott. Ing. Alessandro Missadin  
Via Zara n. 10 - 19123 La Spezia  
tel. 0187/714469 - cell.329/0114669***

## 1 – PREMESSA

La presente perizia estimativa è stata redatta dal sottoscritto Dott. Ing. Missadin Alessandro, con studio in La Spezia, via Zara n.10, a seguito di incarico ricevuto dal Rag. Cappuccio Gianni, con studio in La Spezia, via Carpenino n. 43, nominato dal Tribunale Civile e Penale della Spezia, Sezione Civile e Fallimentare, curatore del fallimento [REDACTED] procedura n. 3/2016, sentenza del 20-01 / 08-02-2016.

## 2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

**A** - immobile ad uso residenziale situato a La Spezia, via Monfalcone n.1, piano terra, della superficie commerciale di **68,93** mq, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni ( [REDACTED] )

L'appartamento è situato in un edificio prospiciente via Monfalcone, nel quartiere di Rebocco ed è costituito dai seguenti vani: ingresso/soggiorno, angolo cottura, servizio igienico, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 cameretta, con un'altezza interna variabile da 3.11 m a 3.28 m.

All'esterno è presente una corte di proprietà, con locale adibito a deposito nel sottoscala.

Identificazione catastale: foglio 25, particella 105, sub 6 ( catasto fabbricati ), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 60 m<sup>2</sup>, rendita Euro 216,91, indirizzo catastale: via Monfalcone n.1, piano T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] -ovest mapp. 1219- [REDACTED] 8; lato nord-ovest mapp. 1219-sub.8 e mapp.1221; lato nord-est mapp.1220; appartamento soprastante mapp. 105, sub 19.

L'immobile è situato al piano terra di un edificio composto da due piani, epoca di costruzione risalente ai primi decenni del secolo scorso, ristrutturato internamente ed esternamente nel 1998.

**A1** – sottoscala, composto da un unico vano, adibito a locale deposito, sviluppa una superficie commerciale pari a **0.54** mq

**A2** – corte antistante l'appartamento, sviluppa una superficie commerciale pari a **7,00** mq

**B** – immobile ad uso commerciale ( autocarrozzeria ) situato a La Spezia, via Proffiano, 4/E, piano terra, della superficie commerciale di **238,43** mq, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni ( [REDACTED] ).

L'immobile è direttamente prospiciente via Proffiano nel quartiere di Rebocco, ed è costituito da seguenti vani: locale principale destinato alle lavorazioni e locali accessori ( ripostiglio, ufficio, deposito e servizio igienico ) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna minima di 5.00 m e massima di 6.50 m per la zona delle lavorazioni e un'altezza interna minima di 2.10 m e massima di 4.92 m per i locali accessori.

Identificazione catastale: foglio 25, particella 1217, sub 1 ( catasto fabbricati ), categoria D/1, rendita Euro 2.065,83, indirizzo catastale: via di Proffiano, piano T, intestato a [REDACTED]

Coerenze : lato sud-est mapp. 104, mapp. 1539, mapp.1220; lato sud-ovest mapp. 1221 e mapp. 1219-sub.8, lato nord-ovest via di Proffiano e mapp. 849; lato nord-est mapp.849.

L'immobile è all'interno di un edificio ad un solo piano, epoca di costruzione anni 60, parzialmente ristrutturato nel 2001.

### 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

#### **Immobile A** ( mapp. 105: appartamento ):

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: 61,39 m<sup>2</sup>
- Consistenza commerciale complessiva accessori: 7,54 m<sup>2</sup>
- Valore di Mercato dell' immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 106.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell' immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.000,00**
- Data della valutazione: 30/11/2016

#### **Immobile B** ( mapp. 1217: autocarrozzeria):

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: 238,43 m<sup>2</sup>
- Valore di Mercato dell' immobile, comprensivo dei beni mobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 137.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell' immobile, comprensivo dei beni mobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 137.000,00**
- Data della valutazione: 30/11/2016

### 4 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

#### **Immobile A** ( mapp. 105: appartamento ):

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. Ghirri Fabrizio in qualità di proprietario

#### **Immobile B** ( mapp. 1217: autocarrozzeria ):

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. Ghirri Fabrizio in qualità di proprietario

## 5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5.1 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 5.1.1 - Immobile A ( mapp. 105: appartamento ):

##### 5.1.1.1 – *Iscrizioni*

- Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale, Registro Particolare n. 1399, Registro Generale n. 6878, presentazione n. 91 del 01/08/2007, n. di repertorio 6/2207 del 01/08/2007, Pubblico Ufficiale GE.FI.L. Gestione Fiscalità Locale Spa:  
importo ipoteca € 15.131,56;  
importo capitale € 7.100,97
- Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale ex art. 77 D.P.R. 602/73, Registro Particolare n. 1234, Registro Generale n. 6576, presentazione n. 83 del 08/08/2008, n. di repertorio 177/2008 del 06/08/2008, Pubblico Ufficiale EQUITALIA SPEZIA S.P.A.:  
importo ipoteca € 24.077,91;  
importo capitale € 48.155,82
- Ipoteca Legale derivante da Ruolo ( Art. 77 del D.P.R. 602/73 ), Registro Particolare n. 282, Registro Generale n. 2316, presentazione n. 48 del 03/04/2013, n. di repertorio 372/5613 del 28/03/2013, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.;  
importo ipoteca € 200.814,59;  
importo capitale € 401.629,18
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione, Registro Particolare n. 68, Registro Generale n. 521, presentazione n. 46 del 27/01/2016, n. di repertorio 970/5616 del 20/01/2016, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.:  
importo ipoteca € 81.506,29;  
importo capitale € 163.012,58

##### 5.1.1.2 – *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

- Sentenza di fallimento del Tribunale Civile e Penale della Spezia – Sezione Civile e Fallimentare, Fallimento [REDACTED], procedura n. 3/2016, in data 20/01/201 e 08/02/2016;

##### 5.1.1.3 – *Altre trascrizioni:*

- Nota di trascrizione derivante da Atto Giudiziario n. di repertorio 152 del 08/02/2016, Registro Generale n. 7137, Registro Particolare n. 5211, presentazione n. 2 del 22/09/2016.

##### 5.1.1.4 – *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

## **5.1.2 - Immobile B ( mapp. 1217: autocarrozzeria ):**

### **5.1.2.1 – Iscrizioni**

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1074, Registro Generale n. 5521, presentazione n. 24 del 21/06/2007, n. di repertorio 61988/15535 del 20/06/2007, Pubblico Ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO;  
importo ipoteca € 58.000,00;  
importo capitale € 116.000,00
- Ipoteca Legale derivante da Ruolo ( Art. 77 del D.P.R. 602/73 ), Registro Particolare n. 282, Registro Generale n. 2316, presentazione n. 48 del 03/04/2013, n. di repertorio 372/5613 del 28/03/2013, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.:  
importo ipoteca € 200.814,59;  
importo capitale € 401.629,18

### **5.1.2.2 – Pignoramenti e sentenze di fallimento**

- Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Esattoriale, Registro Particolare n. 2525, Registro Generale n. 3419, presentazione n. 19 del 20/05/2015, n. di repertorio 1002/2015 del 20/05/2015, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., dell'ammontare di € 341.078,16.

### **5.1.2.3 – Altre trascrizioni: nessuna**

- Nota di trascrizione derivante da Atto Giudiziario n. di repertorio 152 del 08/02/2016, Registro Generale n. 7137, Registro Particolare n. 5211, presentazione n. 2 del 22/09/2016.

### **5.1.2.4 – Altre limitazioni d'uso: nessuna**

## **6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

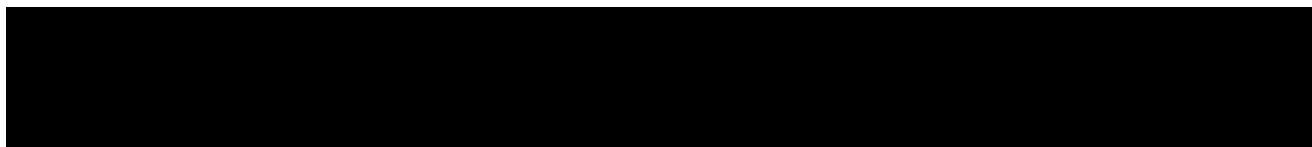
### **6.1 – Immobile A ( mapp. 105: appartamento )**

#### **– Attuale proprietario:**

Ghirri Fabrizio per la quota di proprietario in regime di separazione dei beni, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 30/12/2003, trascritto il 26/01/2004, n. reg. gen. 503.1/2005

#### **– Precedenti proprietari:**

- dal 14/11/1997:



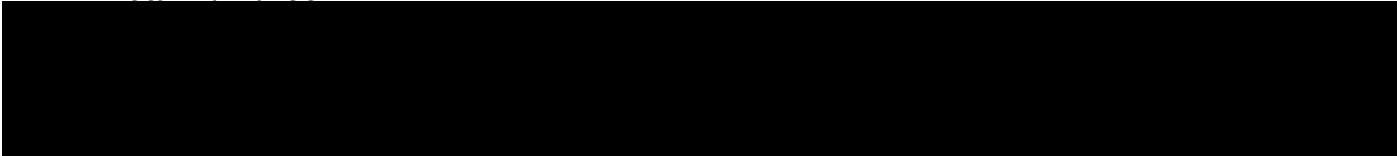
- dal 13/11/2003:
- 

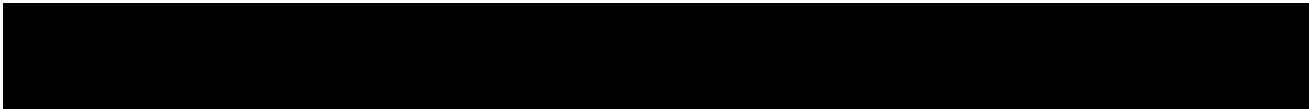
## **6.2 – Immobile B ( mapp. 1217: autocarrozzeria )**

### **– Attuale proprietario:**

 per la quota di proprietario in regime di separazione dei beni, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 30/12/2003, trascritto il 26/01/2004, n. reg. gen. 503.1/2005

### **– Precedenti proprietari:**

- dal 14/11/1997:
- 

- dal 13/11/2003:
- 

## **7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 – Immobile A ( mapp. 105: appartamento )**

#### **7.1.1 – Pratiche Edilizie:**

- Comunicazione in data 10/08/1998 per esecuzione varianti interne ai sensi dell'art. 26 legge 28/02/1985 n. 47;
- D.I.A. n. 865 del 06/07/1999;
- Concessione Edilizia n. 660 in data 29/12/1999, pratica edilizia n. 21867, prot. n. 550, per lavori di “ Variante a fabbricato di civile abitazione “ ;
- Progetto di variante
- Concessione Edilizia n. 353 in data 23/08/2001, pratica edilizia n. 21867, per lavori di “ Varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 – Legge 47/85 “;

Nell'archivio edilizio del Comune della Spezia non risulta depositata la fine lavori relativa alle pratiche indicate e pertanto non è stata ancora rilasciata l'agibilità.

### **7.1.2 – Situazione Urbanistica:**

L'immobile ricade nelle seguenti classificazioni del Piano Urbanistico Comunale del Comune della Spezia:

- zona di PUC: 12/d, Art.12 – Ambiti di conservazione in area urbanizzata – Tessuti centrali dei quartieri.
- Organismi territoriali elementari: zona 5: La Chiappa – Rebocco;
- Destinazione geologica classe C1;
- Piano Territoriale di Coordinamento in TU “ Tessuto Urbano “.
- Classificazione edificio A3 - “edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti “
- Vincoli sovraordinati:
  - L.R. 14/90 Aree carsiche;
  - Fascia di rispetto del reticolo idrografico aggiornamenti dal 09/05/2011;
  - R.D. 3267/23 Vincolo Idrogeologico;
  - Perimetro Urbano – Centro.

## **7.2 – Immobile B ( mapp. 1217: autocarrozzeria )**

### **7.2.1 – Pratiche Edilizie:**

- Denuncia di inizio attività n. 215 del 1998 per : “ Progetto per il f [redacted] ell'immobile adibito a carrozzeria “, ditta interessata [redacted] via [redacted] e della Spezia;
- Denuncia di inizio attività n. 1034 del 19/07/2001 per : “ Rifacimento della copertura [redacted] omune della Spezia ;
- Permesso di costruire n. 382 del 20/09/2005, per opere di Manutenzione Straordinaria di tipo “ B “, pratica edilizia n. 24355A, relativamente a “ Realizzazione Canna Fumaria “, ditta interessata Autocarrozzeria Ghirri, via Proffiano, n. 4/E, Comune della Spezia;
- Denuncia di inizio attività n. 14457 del 18/02/2006 per “ Variante al Permesso di costruire n. 382 del 20/09/2005 per opere di Manutenzione straordinaria “, ditta interessata [redacted] omune della Spezia;
- Progetto di Costruire in sanatoria n. 315 in data 10/08/2006, per opere di Manutenzione Straordinaria di tipo “ A “, pratica edilizia n. 24355A, per l'avvenuta esecuzione dei lavori di “ Sanatoria Realizzazione Canna Fumaria “, ditta interessata [redacted] Proffiano, n. 4, Comune della Spezia;
- Avvio di procedimento relativo alla revoca autorizzazione alle emissioni da parte del Comune della Spezia, Dipartimento 2 – Servizi Tecnici ed Opere Pubbliche – Ambiente e Igiene Urbana, prot. 51364 del 28/06/2007;
- Comunicazione a norma art. 10 bis L. 241/90 - Revoca autorizzazione alle emissioni da parte del Comune della Spezia, Dipartimento 2 – Servizi Tecnici ed Opere Pubbliche – Ambiente e Igiene Urbana, prot. 43143 del 28/05/2008;

Nell'archivio edilizio del Comune della Spezia non risulta depositata la fine lavori relativa alle pratiche indicate e pertanto non è stata ancora rilasciata l'agibilità.

### **7.2.2 – Situazione Urbanistica:**

L'immobile ricade nelle seguenti classificazioni del Piano Urbanistico Comunale del Comune della Spezia:

- zona di PUC: 13/f, Art.13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale – Tessuti recenti disomogenei.
- Organismi territoriali elementari: zona 5: La Chiappa –Rebocco;
- Destinazione geologica classe C1 e C0;
- Piano Territoriale di Coordinamento in TU “ Tessuto Urbano “.
- Classificazione edificio A3 - “edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti “
- Vincoli sovraordinati:
  - L.R. 14/90 Aree carsiche;
  - Fascia di rispetto del reticolo idrografico aggiornamenti dal 09/05/2011;
  - R.D. 3267/23 Vincolo Idrogeologico;
  - Perimetro Urbano – Centro.

## **8 – GIUDIZI DI CONFORMITA’**

### **8.1 – Immobile A ( mapp. 105: appartamento )**

#### **8.1.1– Conformità Edilizia:**

##### **Criticità:**

- dal rilievo svolto non risulta realizzato l’antibagno come riportato nella pratica edilizia relativa a Comunicazione in data 10/08/1998 per esecuzione varianti interne ai sensi dell’art. 26 legge 28/02/1985 n. 47;
- in corrispondenza della corte esterna sono presenti due corpi aggiunti non oggetto di alcuna autorizzazione edilizia.
- non risulta depositata la fine lavori e pertanto l’immobile risulta privo di agibilità

L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per il rilascio certificato di agibilità ( ai sensi dell’art. 37 L.R. n. 13 ): € 2.400,00
- oneri per realizzazione antibagno: € 2.000,00
- oneri per demolizione corpi aggiunti: € 3.000.00

#### **8.1.2 – Conformità Catastale:**

##### **Criticità:**

- nella planimetria catastale dell’ immobile la corte esterna non è individuata come mapp. 1219, sub. 8, come riportato nell’ elaborato planimetrico relativo al mapp. 1219, redatto in data 01/07/2005, prot. n. SP0070984.
- nella mappa catastale il mapp. 1219 non è stato suddiviso nei vari subalterni.

L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per redazione pratiche catastali di accatastamento: € 1.850,00

#### **8.1.3 – Conformità Urbanistica:**

**Criticità:** Nessuna

#### **8.1.4 – Corrispondenza dati Catastali / Atto:**

Criticità: Nessuna

#### **8.1.5 – Altre Conformità:**

Criticità:

- sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile non è dotato della relativa certificazione energetica.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione certificazione energetica.  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione:
  - oneri per redazione certificazione energetica: € 250,00

### **8.2 – Immobile B ( mapp. 1217: autocarrozzeria )**

#### **8.2.1 – Conformità Edilizia:**

Criticità:

- revoca della autorizzazione alle emissioni della canna fumaria
- non risulta depositata la fine lavori delle pratiche edilizie depositate e pertanto l'immobile risulta privo di agibilità;
- dal rilievo svolto sono presenti degli ambienti ( ufficio, ripostiglio, antibagno, soppalco sopra la zona ufficio e ripostiglio) non oggetto di pratica edilizia autorizzativa;  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione:
  - oneri per il rilascio certificato di agibilità ( ai sensi dell'art. 37 L.R. n. 13 ): € 2.400
  - oneri per sanatoria edilizia ( ambienti realizzati senza autorizzazione edilizia ): € 3.000,00

#### **8.2.2 – Conformità Catastale:**

Criticità:

- la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione:
  - oneri per redazione pratiche catastali di accatastamento: € 1.000,00

#### **8.2.3 – Conformità Urbanistica:**

Criticità: Nessuna

#### **8.2.4 – Corrispondenza dati Catastali / Atto:**

Criticità: Nessuna

#### **8.2.5 – Altre Conformità:**

Criticità: Nessuna

## **9 - IMMOBILE A ( mapp. 105: Appartamento )**

Appartamento in La Spezia, via Monfalcone n.1, della superficie commerciale di **68.93** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).

L'immobile è costituito dai seguenti vani: : ingresso/soggiorno, angolo cottura, servizio igienico, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 cameretta, con un'altezza interna variabile da 3.11 m a 3.28 m.

Identificazione catastale:

- foglio 25, particella 105, sub 6 ( catasto fabbricati ), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 60 m<sup>2</sup>, rendita Euro 216,91, indirizzo catastale: via Monfalcone n.1, piano T, intestato [REDACTED]  
[REDACTED]
- Coerenze : lato sud-est via Monfalcone; lato sud-ovest mapp. 1219-sub.8; lato nord-ovest mapp. 1219-sub. 8 e mapp 1221; lato nord-est mapp.1220; appartamento soprastante mapp. 105, sub 19.

L'immobile è situato al piano terra di un edificio composto da due piani, epoca di costruzione risalente ai primi decenni del secolo scorso, ristrutturato internamente ed esternamente nel 1998.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra, con copertura del tipo a capanna con falde inclinate e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate.

E' presente un sistema di smaltimento della acque piovane con canala di gronda e pluviali in rame.

Gli infissi esterni presentano sistema di oscuramento con persiane di colore marrone.

Il servizio igienico presente è dotato di sistema di aerazione forzata.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dalla corte esterna all'edificio, collegata al cancello di ingresso dal quale si accede anche all'appartamento soprastante.

L'accesso su via Monfalcone avviene con portoncino esterno di tipo metallico.

Lo stabile presenta un buono stato di conservazione.

In corrispondenza della corte esterna è presente un locale sottoscala adibito a deposito.

Sono presenti anche altri due locali tecnici non accatastrati e non presenti nella planimetria catastale.

### **9.1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

#### **- Servizi:**

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, con traffico di tipo locale e parcheggi in numero sufficiente.

Nella zona sono presenti negozi al dettaglio, tabacchino, farmacia, ufficio postale, sportello bancario, spazi verdi, scuola elementare, impianti sportivi e nei confronti dei collegamenti con mezzi pubblici la zona è servita di frequenti corse di autobus.

## 9.2 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI EDILIZIE:

### - **Delle componenti edilizie:**

- *infissi esterni*: ante a battente realizzate in alluminio e vetro, con persiane in metallo. Le finestre non sono dotate di protezioni esterne;
- *infissi interni*: ante realizzate in metallo satinato e vetro;
- *manto di copertura*: realizzato in tegole di tipo marsigliesi;
- *pavimentazione esterna*: realizzata in lastre di pietra;
- *pavimentazione interna*: realizzata in resina;
- *portone di ingresso*: portoncino metallico verniciato;
- *rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura;
- *rivestimento interno*: pareti intonacate e tinteggiate;

### - **Degli impianti:**

- *impianto termico*: impianto di riscaldamento autonomo sottotraccia con alimentazione a metano e radiatori in alluminio;
- *impianto idrosanitario*: apparecchi in vetroceramica;
- *Impianto elettrico*: sottotraccia con prese ed apparecchi illuminanti;
- *Impianto del gas*: gas per cucina;
- *Impianto tv e telefonico*: presente con antenna.

- **Note:** è presente il libretto di manutenzione della caldaia termica, con le verifiche periodiche

## 9.3 - QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Il bene presenta discreta luminosità, con parziale esposizione verso una via pubblica.

L'immobile presenta un buono stato di manutenzione, con infissi interni di buona qualità.

Gli impianti tecnici ( idrici, fognario, riscaldamento, telefonico ) risultano in buono stato di manutenzione, con libretto di impianto presente ad aggiornato.

Non è stata reperita la certificazione energetica.

## 9.4 - 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  |
|------------------------------------------|-------------|---|--------|---|--------------|
| camera 1                                 | 20.47       | x | 100%   | = | 20.47        |
| camera 2                                 | 12.06       | x | 100%   | = | 12.06        |
| bagno                                    | 6.72        | x | 100%   | = | 6.72         |
| ingresso + soggiorno +<br>angolo cottura | 22.14       | x | 100%   | = | 22.14        |
| sottoscala                               | 3.60        | x | 15%    | = | 0.54         |
| corte                                    | 70          | x | 10%    | = | 7.00         |
| <b>Totale</b>                            |             |   |        |   | <b>68.93</b> |

## 9.5 - ACCESSORI

**Sottoscala:** composto da un unico vano, adibito a locale deposito, sviluppa una superficie commerciale pari a **0.54** mq.

Il locale è realizzato in muratura con copertura costituita dalla soletta della rampa della scala per il primo piano.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, con porte di accesso del tipo a persiana metallica.

**Corte:** antistante l'appartamento, sviluppa una superficie commerciale pari a **7,00** mq, pavimentata con lastre in pietra

## 9.6 - SVILUPPO VALUTAZIONE

### - Criterio di stima:

Procedimento di stima: valore di mercato dell'immobile, inteso come il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita.

Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

Più in particolare si è tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree condominiali.

Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del grado di rifinitura e della data di costruzione e si è utilizzato come parametro di valutazione il mq di superficie commerciale

### - Fonti di informazione:

Si è fatto riferimento alle seguenti fonti di informazione: Ufficio del Catasto di La Spezia, Ufficio del Registro di La Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia, Ufficio Tecnico del Comune di La Spezia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la zona considerata, Agenzie Immobiliari operanti nel Comune della Spezia e operatori immobiliari operanti nel Comune della Spezia

Dall' esame delle indicazioni ottenute si è verificato che per immobili di caratteristiche simili a quello in oggetto e ricadenti nella zona in esame, i valori oscillano da un minimo di 1.446,00 €/mq ad un massimo di 1.960,00 €/mq.

Per l'immobile in oggetto si ritiene congruo utilizzare un valore corrispondente a quello medio e pari a 1.675,00 €/mq.

### **Calcolo del valore di mercato**

|                       |                 |   |                     |
|-----------------------|-----------------|---|---------------------|
| Valore a corpo :      | 68.93 x 1675,00 | = | € 115.458,00        |
| che si approssima a : |                 |   | <b>€ 115.500,00</b> |

## 9.7 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

## 9.8 - VALORE DI MERCATO ( OMV ):

Riepilogo valutazione di mercato

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 68.93       | 7.54            | 115.500,00          | 115.500,00          |
|    |              |             |                 | <b>115.500,00 €</b> | <b>115.500,00 €</b> |

### **Spese di regolarizzazione delle difformità**

- |                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| - Oneri per il rilascio certificato di agibilità:           | € 2.400,00 |
| - Oneri per realizzazione antibagno:                        | € 2.000,00 |
| - Oneri per demolizione corpi aggiunti:                     | € 3.000,00 |
| - Oneri per redazione pratiche catastali di accatastamento: | € 1.850,00 |
| - Oneri per redazione certificazione energetica:            | € 250,00   |
| Totale =                                                    | € 8.500,00 |

### **Calcolo del valore di mercato corretto**

**Valore di mercato** dell' immobile nello stato di fatto e di diritto

in cui si trova: 115.500,00 - 8.500,00 = **€ 106.000,00**

## 9.9 - VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ( FJV )

Valore di vendita giudiziaria dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 106.000,00**



## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. SP0093679 del 29/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di **La Spezia**

**Via Monfalcone**

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: **25**  
Particella: **105**  
Subalterno: **6**

Compilata da:  
**Battista Pasquale**

Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. **La Spezia**

N. **1336**

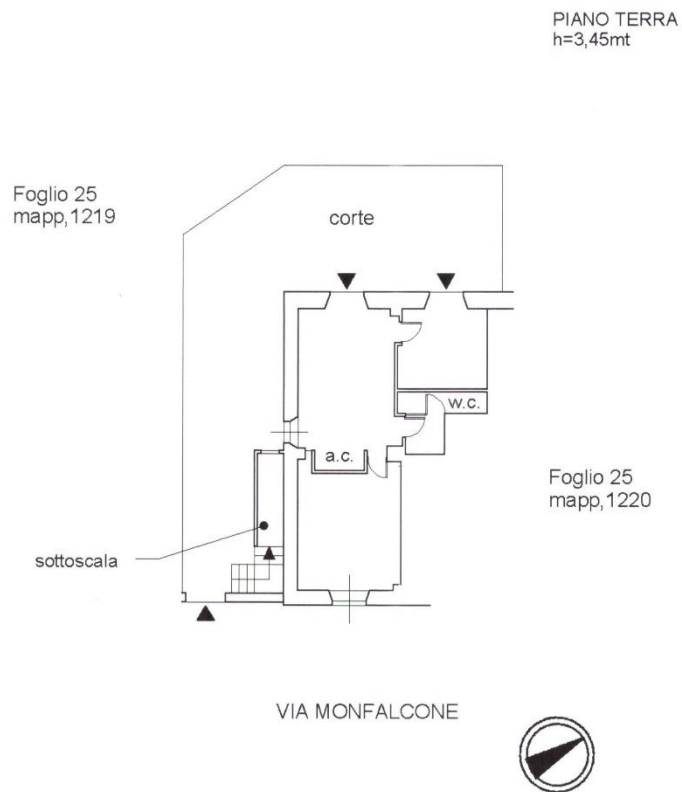
Scheda n. **1**      Scala **1:200**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2016 - Comune di LA SPEZIA(E463) - < Foglio: 25 Particella: 105 - Subalterno 6 >  
VIA MONFALCONE n. 1 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 16/11/2016 - n. SP0089700 - Richiedente CAPPUCCIO GIOVANNI

Tot.schede: 1    Formato di acq.: A4(210x297)    Fatt. di scala: 1:1

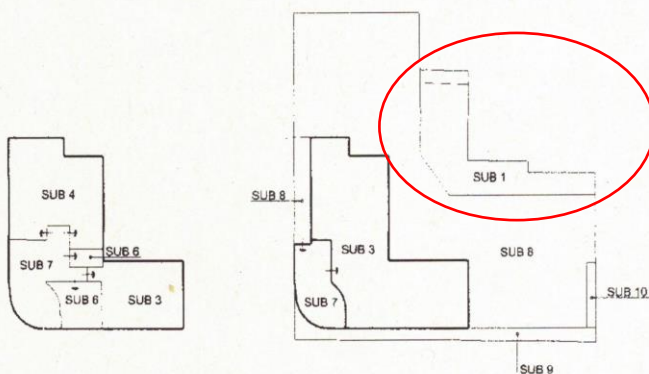


## PLANIMETRIA CATASTALE

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Cavazzini Luca  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. La Spezia N. 1019

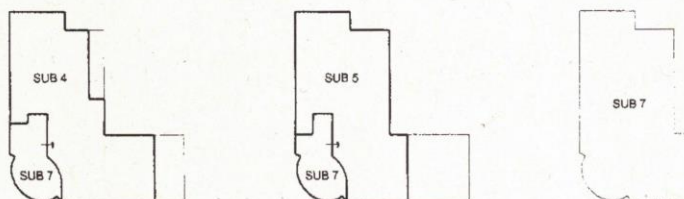
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 La Spezia

Comune di La Spezia Protocollo n. SP0070984 del 01/07/2005  
 Sezione: Foglio: 25 Particella: 1219 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA COPERTURA

Ultima Planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
**MAPP. 1219/SUB. 1**



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2016

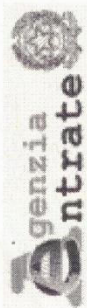
Data: 11/11/2016 - Ora: 10.51.11 Segue

Visura n.: SP0088594 Pag: 1

|                                    |  |                                                         |  |
|------------------------------------|--|---------------------------------------------------------|--|
| Dati della richiesta               |  | Comune di LA SPEZIA ( Codice: E463)                     |  |
| Catasto Fabbricati                 |  | Provincia di LA SPEZIA                                  |  |
| Foglio: 25 Particella: 105 Sub.: 6 |  |                                                         |  |
| INTEGRAZIONE                       |  |                                                         |  |
| 1                                  |  | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |  |

| Unità immobiliare dal 09/11/2015                                             |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| N.                                                                           | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                                                       |                      |
|                                                                              | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza                                           | Superficie Catastale |
| 1                                                                            |                     | 25     | 105        | 6   | 2                   |            | A/4       | 5      | 4 vani            | Totale: 72 m²<br>Totale escluse aree scoperte*: 60 m² | Euro 216,91          |
| Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie. |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |
| Indirizzo VIA MONFALCONE n. 1 piano: T;                                      |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |
| effettuata con prot. n. SP0199052/2007 del 27/09/07                          |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |
| Notifica                                                                     |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |
| Annotazioni                                                                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |
| classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                       |                      |

| Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2006                                           |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|
| N.                                                                                         | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |
|                                                                                            | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale |
| 1                                                                                          |                     | 25     | 105        | 6   | 2                   |            | A/4       | 5      | 4 vani            |             | Euro 216,91          |
| VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2006                                                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
| protocollo n. SP0124561 in atti dal 27/10/2006 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 10642.1/2006) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
| Indirizzo VIA MONFALCONE n. 1 piano: T;                                                    |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
| effettuata con prot. n. SP0199052/2007 del 27/09/07                                        |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
| Notifica                                                                                   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
| Annotazioni                                                                                |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |
| classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                                            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2016

Data: 11/11/2016 - Ora: 10.51.11 Segue  
Visura n.: SP0088594 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2006**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale |                   | Rendita                                                                                                                                                                         |
| 1           |                     | 25     | 105        | 6   | 2                   |               | A/3       | 4      | 3,5 vani    |                         | Euro 361,52       | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del<br>29/08/2006 protocollo n. SP0093679 in atti dal 29/08/2006<br><br>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.<br>8370.1/2006) |
| Indirizzo   |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |                                                                                                                                                                                 |
| Annotazioni |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |                                                                                                                                                                                 |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1997**

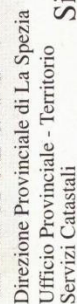
| N.                                                      | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             | DATI DERIVANTI DA |                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------|---------------------------|
|                                                         | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza |                   | Superficie Catastale      |
| 1                                                       |                     | 25     | 105        | 6   | 2                   |            | A/4       | 5      | 4 vani      |                   | Euro 216,91<br>L. 420.000 |
| VARIAZIONE del 14/11/1997 in atti dal 14/11/1997        |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                   |                           |
| AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE                     |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                   |                           |
| VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C01220.1/1997)             |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                   |                           |
| Indirizzo: VIA MONFALCONE n. 1 piano: T;                |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                   |                           |
| Notifica: classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                   |                           |
| Annotazioni: Mod.58                                     |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                   |                           |

**Situazione degli intestati dal 30/12/2003**

| N.   | DATI ANAGRAFICI | DATI DI CLASSAMENTO | DIRITTI E ONERI REALI                                   |
|------|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
| 1    |                 |                     | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI |                 |                     | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |

**Situazione degli intestati dal 30/12/2003**

| N.   | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI                                                      |
|------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1    |                 | (1) Proprietà per 5/8 fino al 30/12/2003                                   |
| 2    |                 | (1) Proprietà per 3/8 in regime di separazione dei beni fino al 30/12/2003 |
| DATI |                 | (1) Proprietà per 3/8 in regime di separazione dei beni fino al 30/12/2003 |



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2016

Data: 11/11/2016 - Ora: 10.51.11 Fine

Visura n.: SP0088594 Pag: 3

**Situazione degli intestati dal 13/11/2003**

|                                           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|
|                                           | DIRITTI E ONERI REALI |
| (1) Proprieta' per 3/8 fino al 30/12/2003 |                       |
| (1) Proprieta' per 5/8 fino al 30/12/2003 |                       |

te; TRIBUNALE Sede: LA SPEZIA Registrazione: Sede: RETT:

**Situazione degli intestati dal 13/11/2003**

|   |            |            |                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------|------------|-----------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            |            | DATI ANAGRAFICI | [REDACTED] | [REDACTED] | DIRITTI E ONERI REALI<br>DA VERIFICARE fino al 13/11/2003<br>DA VERIFICARE fino al 13/11/2003<br>(1) Proprieta' per 5/16 in regime di separazione dei beni fino al 13/11/2003<br><br>DA VERIFICARE fino al 13/11/2003                                          |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] |                 |            |            | TITO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/11/2003 Trascrizione in atti dal 26/07/2004 Repertorio n.: 5900 Rogante: TRIBUNALE Sede: LA SPEZIA Registrazione:<br>(Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 393. I/2004) |

**Situazione degli intestati dal 14/11/1997**

[illegible]

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precede

- foglio 25 particella 105 subalterno 2  
- foglio 25 particella 1217 subalterno  
- foglio 25 particella 1218 subalterno  
- foglio 25 particella 1219 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 35093

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MESSADIN ALESSANDRO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



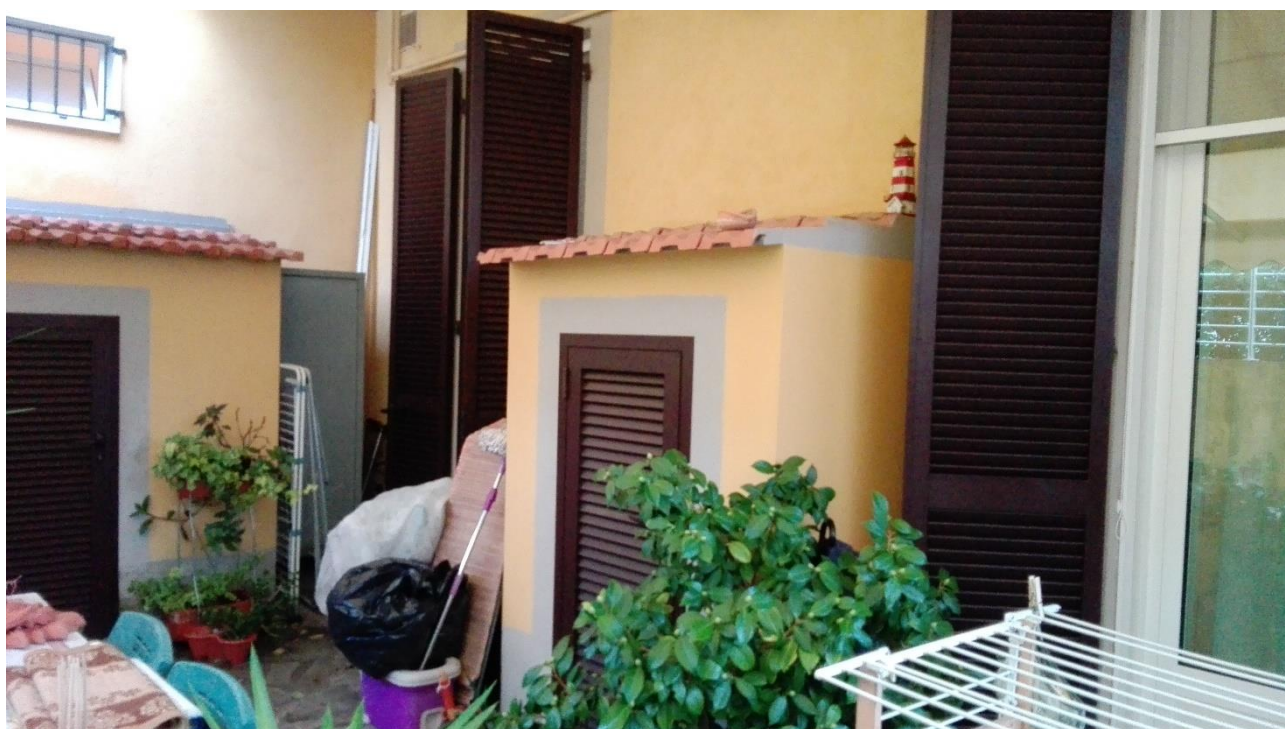
**PROSPETTO SUD - EST**



**PROSPETTO NORD – EST**



**CORTE ESTERNA**



**CORTE ESTERNA**



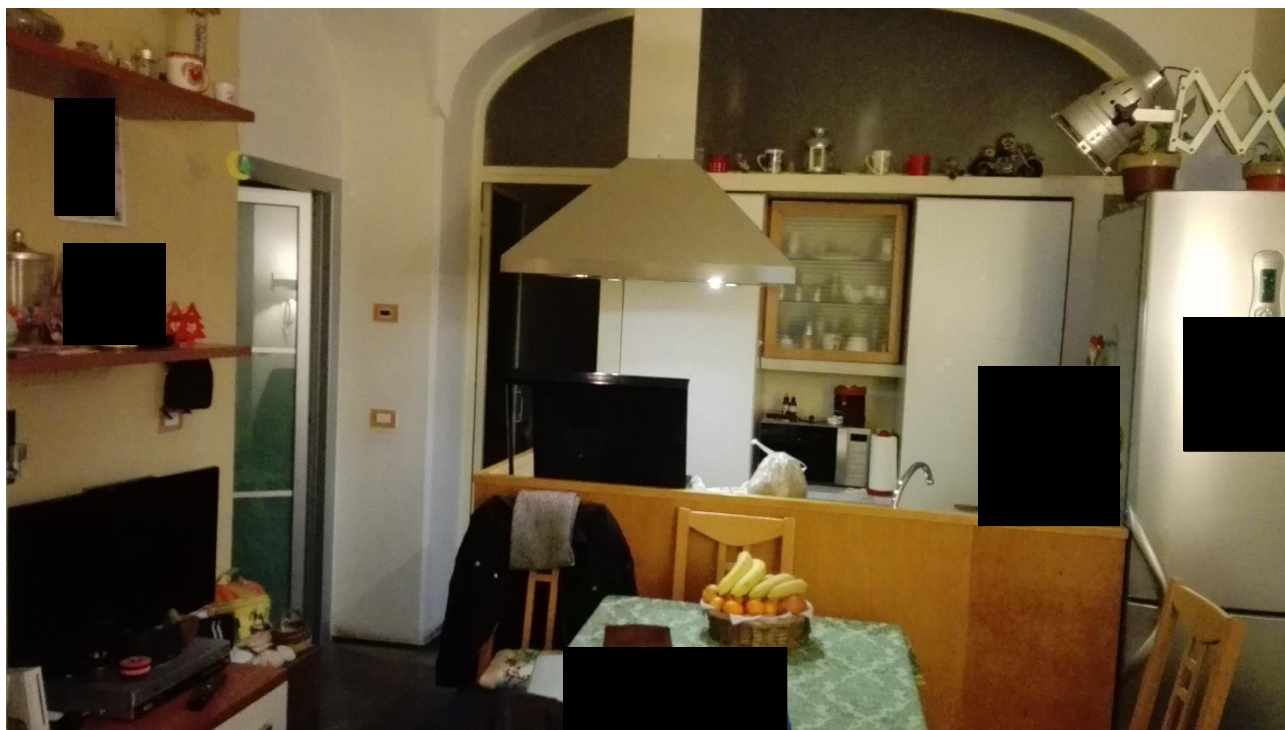
**CORTE ESTERNA**



**CORTE ESTERNA**



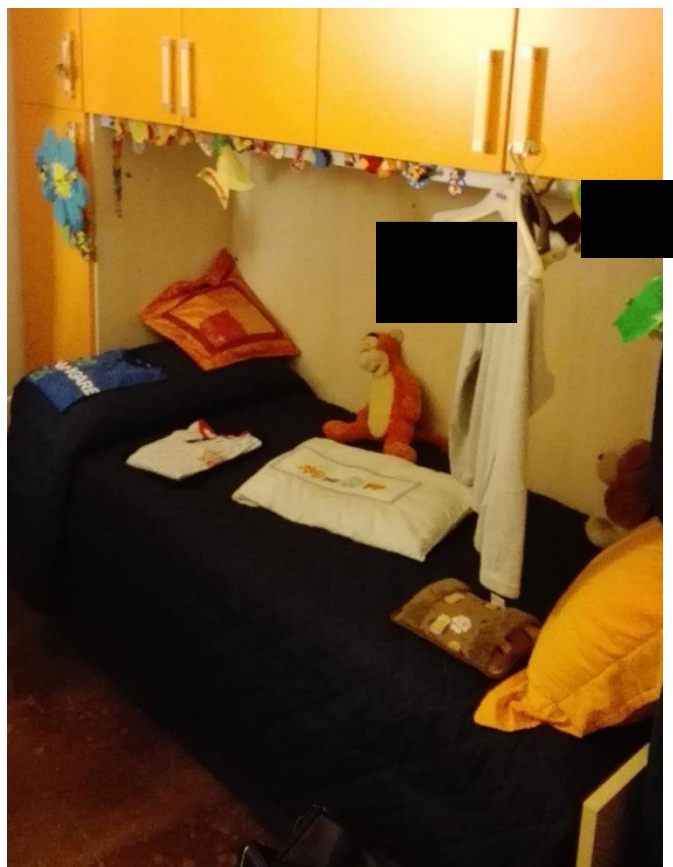
**INGRESSO / SOGGIORNO**



**ANGOLO COTTURA**



**CAMERA MATRIMONIALE**



**CAMERETTA**



**SERVIZIO IGIENICO**



**SOTTOSCALA**

**10 - IMMOBILE B ( mapp. 1217: Autocarrozzeria )**

Immobile sito in La Spezia, via Proffiano 4/E, piano terra, della superficie commerciale di **238,43** mq, per la quota di 1/1 di piena propri XXXXXXXXXX

L'immobile è costituito dai seguenti vani: locale principale destinato alle lavorazioni, ripostiglio, ufficio, deposito e servizio igienico con antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna minima di 5.00 m e massima di 6.50 m per la zona delle lavorazioni e un'altezza interna minima di 2.10 m e massima di 4.92 m per i locali accessori.

Identificazione catastale: foglio 25, particella 1217, sub 1 ( catasto fabbricati ), categoria D/1, rendita Euro 2.065,83, indirizzo catastale: via Proffiano, piano T, intesta

Coerenze : lato sud-est mapp. 104, mapp. 1539, mapp.1220; lato sud-ovest mapp. 1221 e mapp. 1219-sub.8, lato nord-ovest via Proffiano e mapp. 849; lato nord-est mapp.849.

L'immobile è costituito da un capannone ad un solo piano terra ed annessi locali ad uso ripostiglio, ufficio, deposito e servizio igienico con antibagno.

L'epoca di costruzione dell'edificio risale agli anni 50 del secolo scorso.

Nel 2001 vi è stata una ristrutturazione dei locali ad uso ufficio, ripostiglio, deposito, servizio igienico e antibagno, con il rifacimento del manto di copertura.

Risulta presente anche un soppalco al di sopra dei locali ufficio e ripostiglio.

La struttura dell'edificio è in parte in calcestruzzo cementizio armato, con travi e pilastri portanti ed in parte in muratura portante.

Le murature di tamponamento risultano del tipo in laterizio ed in blocchetti di calcestruzzo intonacati e tinteggiati.

La copertura del capannone risulta del tipo a capanna con falde inclinate, con struttura costituita da capriate metalliche e manto di copertura in lastre di cemento amianto.

La copertura della zona ufficio, ripostiglio, deposito e servizio igienico è del tipo in travetti di legno con manto di copertura in tegole marsigliesi.

La pavimentazione interna è in piastrelle in monocottura.

Gli infissi esterni sono del tipo metallico con lastre di vetro.

Il portone di ingresso è del tipo metallico con finestrature nella parte superiore.

Il manufatto risulta intonacato e tinteggiato, con canale di gronda e pluviali per raccolta acque meteoriche.

I locali ad uso ufficio, ripostiglio, antibagno ed il soppalco sopra la zona ufficio e ripostiglio, sono stati realizzati senza la presentazione della pratica edilizia occorrente.

### 10.1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:

- **Servizi:**

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, con traffico di tipo locale e parcheggi in numero sufficiente.

Nella zona sono presenti negozi al dettaglio, tabacchino, farmacia, ufficio postale, sportello bancario, spazi verdi, scuola elementare, impianti sportivi e nei confronti dei collegamenti con mezzi pubblici la zona è servita di frequenti corse di autobus.

## 10.2 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI EDILIZIE:

### - **Delle componenti edilizie:**

- *infissi esterni*: infissi metallici con lastre in vetro.
- *infissi interni*: ante realizzate in legno e vetro;
- *manto di copertura*: realizzato sia in lastre di cemento amianto che in tegole di tipo marsigliesi;
- *pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in monocottura
- *portone di ingresso*: del tipo metallico con lastre in vetro
- *rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura

### - **Degli impianti:**

- *Impianto elettrico*: impianto di distribuzione corrente elettrica a 220/380 V con quadro elettrico principale, quadri secondari, prese, interruttori e lampade per illuminazione;
- *impianto idro-sanitario*: presente nel locale servizio igienico, con vaso a pavimento, cassetta di cacciata e lavabo;
- *impianto termico*: non risulta presente impianto termico di riscaldamento

## 10.3 - QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Il bene presenta discreta luminosità ed è prospiciente via Proffiano, con ingresso direttamente dalla via stessa.

Gli impianti tecnici ( elettrico ed idrico-sanitario ) risultano in limitato stato di manutenzione, con necessità di revisione parziale degli stessi.

L' immobile presenta in generale uno scarso stato di manutenzione, con deformazione di alcuni travetti portanti della struttura di copertura, infiltrazioni meteoriche lungo le pareti perimetrali, presenza di macchie di umidità sulle stesse, deformazioni nella pavimentazione interna, alcune lastre di vetro degli infissi esterni lesionate, assenza di isolamento termico.

## 10.4 - 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   |
|----------------------|-------------|---|--------|---|---------------|
| officina             | 198.65      | x | 100%   | = | 198.65        |
| ufficio/magazzino/wc | 39.78       | x | 100%   | = | 39.78         |
| <b>Totale</b>        |             |   |        |   | <b>238.43</b> |

## 10.5 - SVILUPPO VALUTAZIONE

### - Criterio di stima:

Procedimento di stima: valore di mercato dell'immobile, inteso come il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita.

Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

Più in particolare si è tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree condominiali.

Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del grado di rifinitura e della data di costruzione e si è utilizzato come parametro di valutazione il mq di superficie commerciale

### - Fonti di informazione:

Si è fatto riferimento alle seguenti fonti di informazione: Ufficio del Catasto di La Spezia, Ufficio del Registro di La Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia, Ufficio Tecnico del Comune di La Spezia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona considerata, Agenzie Immobiliari operanti nel Comune della Spezia e operatori immobiliari operanti nel Comune della Spezia

Dall'esame delle indicazioni ottenute si è verificato che per immobili di caratteristiche simili a quello in oggetto e ricadenti nella zona in esame, i valori oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto dello scarso stato di manutenzione, si ritiene congruo utilizzare un valore corrispondente a quello minimo e pari a 550,00 €/mq.

### **Calcolo del valore di mercato**

Valore di mercato:  $238,43 \times 550,00$  = € 131.136,50

che si approssima a : € **131.150,00**

## 10.6 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

## 10.7 - VALORE DI MERCATO ( OMV ):

Riepilogo valutazione di mercato

| ID | descrizione     | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|-----------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | autocarrozzeria | 238,43      | 0.00            | 131.150,00          | 131.150,00          |
|    |                 |             |                 | <b>€ 131.150,00</b> | <b>€ 131.150,00</b> |

### **Spese di regolarizzazione delle difformità**

- Oneri per il rilascio certificato di agibilità: € 2.400,00
- Oneri per sanatoria edilizia: € 3.000,00
- Oneri per redazione pratiche catastali di accatastamento: € 1.000,00

Totale = € 6.400,00

### **Calcolo del valore di mercato corretto**

**Valore di mercato** dell' immobile nello stato di fatto e di diritto

in cui si trova: 131.150,00 - 6.400,00 =

**€ 124.750,00**



## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEI)

LIRE  
**200**

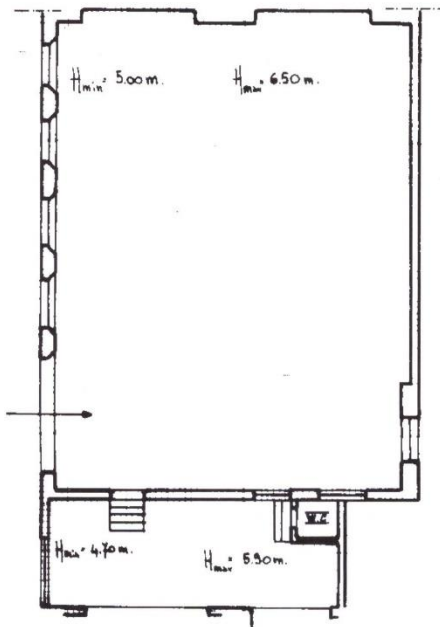
Planimetria di u.i.u. in Comune di LA SPEZIA via PROFFIANO civ. ....

mappe 84,9

PIANO TERRA

mappe 104

VIA PROFFIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

ARSENIO DE ROSA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 14/11/1997 - Data: 16/11/2016 - n. SP0089699 - Richiedente CAPPUCCIO GIOVANNI  
Identificativi catastali: LA SPEZIA n. 553  
Formato di acq.: A4  
data Novembre '97 Firma [Signature]

14 NOV 1997

## PLANIMETRIA CATASTALE



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 11/11/2016 - Ora: 10.51.53 Segue

Visura n.: SP0088596 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2016

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di LA SPEZIA ( Codice: E463) |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di LA SPEZIA              |
|                      | Foglio: 25 Particella: 1217 Sub.: 1 |

### INTESTATO

|   |            |            |                                                         |
|---|------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|------------|------------|---------------------------------------------------------|

### Unità immobiliare dal 14/11/1997

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI                           |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA             |                                                                                                                                        |
|-------------|-----------------------------------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Sezione Urbana                                | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |                               | Rendita                                                                                                                                |
| 1           |                                               | 25     | 1217       | 1   | 2                   |            | D/1       |        |             |                      | Euro 2.065,83<br>L. 4.000.000 | VARIAZIONE del 14/11/1997 in atti dal 14/11/1997<br>AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE<br>VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C01220.1/1997) |
| Indirizzo   | VIA DI PROFFIANO piano: T;                    |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                               |                                                                                                                                        |
| Notifica    | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                               |                                                                                                                                        |
| Annotazioni | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                               |                                                                                                                                        |
|             | Partita                                       |        |            |     |                     |            |           |        | 1032988     | Mod.58               |                               |                                                                                                                                        |

### Situazione degli intestati dal 30/12/2003

| DATI ANAGRAFICI   |                                                                                                                              |            |            | DIRITTI E ONERI REALI                                   |            |            |            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| N.                | [REDACTED]                                                                                                                   | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 1                 | [REDACTED]                                                                                                                   | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| DATI DERIVANTI DA | STAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/12/2003 protocollo n. SP000909055<br>LA SPEZIA Registrazione: Sede: DONAZIONE (n. 506.1/2005) |            |            |                                                         |            |            |            |

### Situazione degli intestati dal 30/12/2003

| DATI ANAGRAFICI   |                                                                                                                                                                                                                                                      |            |            | DIRITTI E ONERI REALI                                                      |            |            |            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| N.                | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                           | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 3/8 in regime di separazione dei beni fino al 30/12/2003 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 1                 | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                           | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 3/8 in regime di separazione dei beni fino al 30/12/2003 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 2                 | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                           | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 5/8 fino al 30/12/2003                                   | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2003 Trascrizione in atti dal 27/01/2004 Repertorio n.: 49003 Rogante: CALABRESE DE FEO FRANCESCA Sede: LA SPEZIA<br>Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 452.1/2004) |            |            |                                                                            |            |            |            |



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2016

Data: 11/11/2016 - Ora: 10.51.53 Fine  
Visura n.: SP0088596 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 13/11/2003

| N. | DATI DERIVANTI DA | ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI                                |
|----|-------------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1  |                   |            | (1) Proprietà per 3/8 fino al 30/12/2003             |
| 2  |                   |            | (1) Proprietà per 5/8 fino al 30/12/2003             |
|    |                   |            | TRIBUNALE Sede: LA SPEZIA Registrazione: Sede: RETTI |

### Situazione degli intestati dal 13/11/2003

| N. | DATI DERIVANTI DA                           | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI                                                                           |
|----|---------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  |                                             |                 | DA VERIFICARE fino al 13/11/2003                                                                |
| 2  |                                             |                 | DA VERIFICARE fino al 13/11/2003                                                                |
| 3  |                                             |                 | (1) Proprietà per 5/16 in regime di separazione dei beni fino al 13/11/2003                     |
| 4  | GHIRRI Fabrizio nato a LERICI il 29/05/1963 |                 | DA VERIFICARE fino al 13/11/2003                                                                |
|    |                                             |                 | 5900 Rogante: TRIBUNALE Sede: LA SPEZIA Registrazione:                                          |
|    |                                             |                 | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/11/2003 Trascrizione in                       |
|    |                                             |                 | Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 393.1/2004) |

### Situazione degli intestati dal 14/11/1997

| N. | DATI DERIVANTI DA | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI                                        |
|----|-------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| 1  |                   |                 | (1) Proprietà per 3/8 fino al 13/11/2003                     |
| 2  |                   |                 | CONIUGI PROPRI DI 5/8 IN COMUNIONE LEGALE fino al 13/11/2003 |
| 3  |                   |                 | E fino al 13/11/2003                                         |
|    |                   |                 | NE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C01220.1/1997)               |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 25 particella 105 subalterno 2
- foglio 25 particella 1217 subalterno
- foglio 25 particella 1218 subalterno
- foglio 25 particella 1219 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 35093

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MESSADIN ALESSANDRO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**PROSPETTO SUD-OVEST**



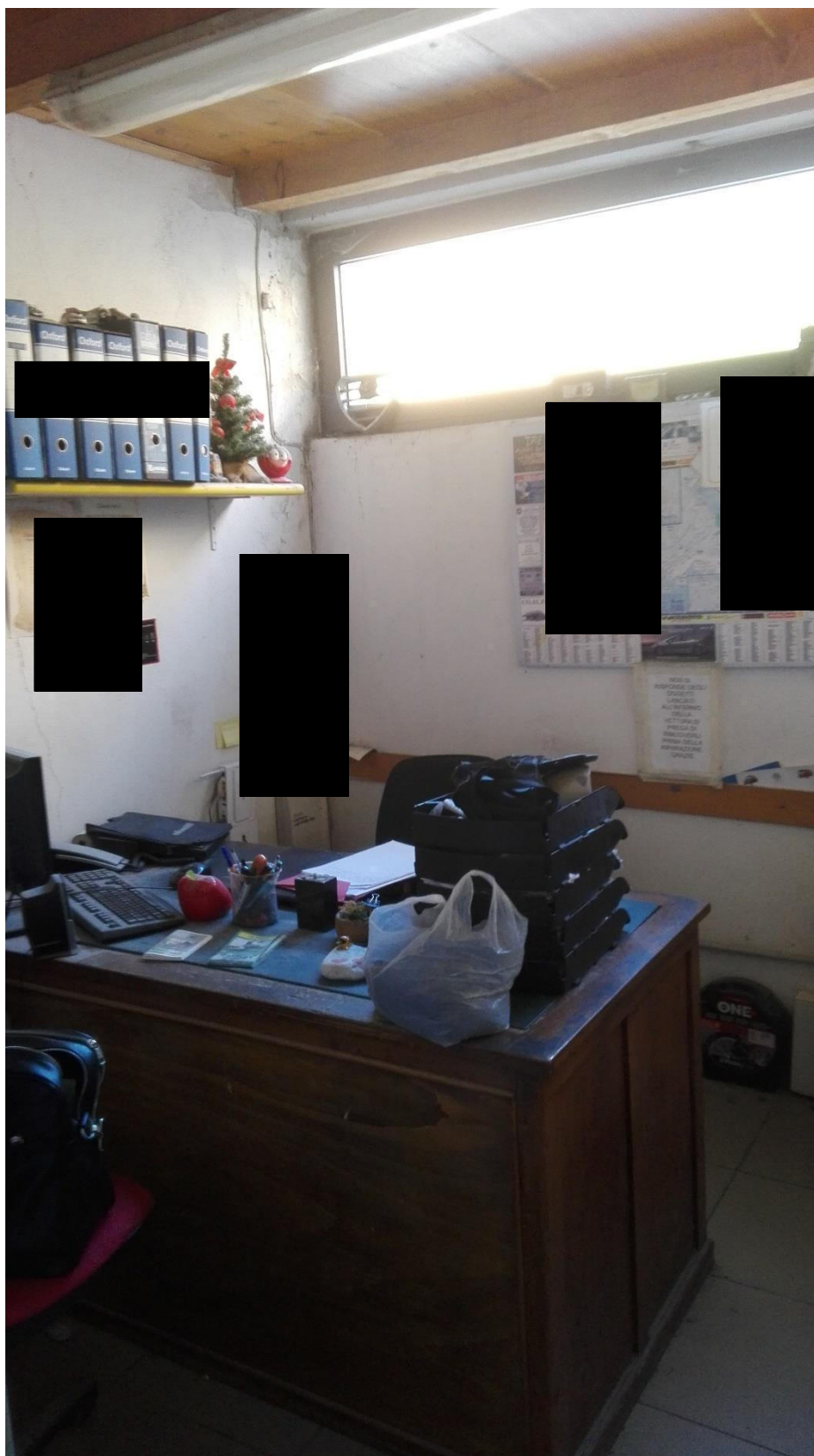
**PROSPETTO NORD-OVEST**



**LOCALE OFFICINA**



**LOCALE OFFICINA**



**LOCALE UFFICIO**



**LOCALE RIPOSTIGLIO**



**LOCALE DEPOSITO**



**ANTIBAGNO**



## **SERVIZIO IGIENICO**

## 10.8 – BENI MOBILI ED ATTREZZATURE

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile identificare la presenza di diverse attrezzature ed arredi all'interno dell' immobile, di cui si riportano quelli di maggiore rilevanza economica:

- **Locale officina:**

| OFFICINA |                                                                                         |                        |      |                                        |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|----------------------------------------|
| n.       | Attrezzatura                                                                            | Marca / Mod.           | Anno | Note                                   |
| 1        | Cabina di verniciatura, potenza 6 kW, dimensioni 6.00x4.00 m, altezza interna h= 2.50 m | Blowtherm              | 1979 | pannelli endotermici in comodato d'uso |
| 2        | Box ventilato per conservazione vernici                                                 |                        |      | comprensivo di tintometro ed arredi    |
| 3        | Box per filtri a tasca ed a carboni attivi                                              |                        |      |                                        |
| 4        | Ponte sollevatore e da tiro a 4 colonne, portata 2500 kg                                | Car Bench, modello 100 | 1980 |                                        |
| 5        | Ponte sollevatore a 2 colonne, portata 2500 kg                                          | OMCN                   | 1996 |                                        |
| 6        | Smerigliatrice da banco con supporto, potenza 500 W                                     |                        | 1999 |                                        |
| 7        | Caricabatteria avviatore per auto, tensione 12 V, intensità corrente 12 A               |                        |      |                                        |
| 8        | Aspirapolvere potenza 1200 W                                                            | MIRKA                  |      |                                        |
| 9        | Sollevatore manuale, portata 2500 kg                                                    |                        |      |                                        |
| 10       | Lampada telescopica da illuminazione, potenza 48 W                                      |                        |      |                                        |
| 11       | Carrellino metallico dimensioni 61x101 cm, h= 70 cm                                     |                        |      |                                        |
| 12       | Carrellino metallico dimensioni 48.5x75 cm, h= 70 cm                                    |                        |      |                                        |

|    |                                                                                                                                     |                                   |      |                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|-----------------------------------------|
| 13 | Centrafari                                                                                                                          |                                   |      |                                         |
| 14 | Compressore aria,<br>potenza 10 Hp – 7.5 kW,<br>pressione 10 bar                                                                    | CECCATO<br>CSA 10                 | 2004 |                                         |
| 15 | Serbatoio per aria<br>compressa, capacità 500<br>l                                                                                  | STAHLWILLE                        |      |                                         |
| 16 | Deumidificatore                                                                                                                     | CECCATO                           |      |                                         |
| 17 | Depuratore con carboni<br>attivi, dimensioni 2.00 x<br>1.20 m, h= 2.50 m                                                            | USI Italia                        |      | completo di celle per carboni<br>attivi |
| 18 | Saldatrice a filo continuo,<br>intensità massima di<br>corrente 45 A                                                                | MIGATRONIC,<br>modello<br>Automig |      |                                         |
| 19 | Carrellino metallico,<br>dimensioni 46x80 cm, h=<br>80 cm                                                                           |                                   |      |                                         |
| 20 | Carrellino portautensili,<br>dimensioni 87x54 cm, h=<br>81 cm                                                                       |                                   |      |                                         |
| 21 | Carrellino portautensili,<br>dimensioni 72x51 cm, h=<br>98 cm                                                                       | USAG,<br>mod. Sprint              |      |                                         |
| 22 | Sollevatore manuale,<br>portata 3000 kg                                                                                             | USAG                              |      |                                         |
| 23 | N. 3 armadi metallici,<br>dimensioni 100x50, h=<br>190 cm                                                                           |                                   |      |                                         |
| 24 | N. 3 banchi da lavoro<br>metallici, con cassette,<br>dimensioni 200x70cm, h=<br>90 cm; 100x70 cm, h = 90<br>cm; 150x70 cm, h= 95 cm |                                   |      |                                         |
| 25 | Scaffale metallico,<br>dimensioni 0.30x0.90 m ,<br>h= 1.97 m                                                                        |                                   |      |                                         |

Sono presenti inoltre:

- n. 2 rastrelliere metalliche, dimensioni 0.98x0.48 m;
- n. 1 rastrelliera metallica, dimensioni 0.80x2.00 m;
- n. 1 rastrelliera metallica, dimensioni 0.80x1.90 m;
- n. 1 mobiletto dimensioni 0.46x0.46 m, h = 0.92 m
- n. 3 avvolgitubo aspiratore aria;
- n. 1 aspiratore monofase con braccio telescopico per carteggiatura, marca " Festo Asa 500 " ( non funzionante e con braccio fuori uso );
- n. 2 arrotolatori per lampade di illuminazione;
- n. 1 avvitatore manuale;
- n. 1 prolunga per cavo elettrico, completa di arrotolatore;
- n. 1 puntatrice mod. " Deca Spot 9000 "( fuori uso );
- n. 1 taglierina per lamiera
- ferramenta varia.

• **Locale magazzino:**

- n. 1 mobiletto in legno dimensioni 0.71x0.42 m, h= 0.57 m;
- n. 1 mobiletto in legno dimensioni 1.00x0.45 m, h= 0.89 m;
- n. 1 armadio metallico dimensioni 1.00 x 0.50 m, h= 1.90 m;
- n. 1 scaffale metallico, dimensioni 1.00x0.50 m, h= 1.90 m;
- n. 1 scaffale metallico, dimensioni 0.35x1.10 m, h= 1.55 m;
- n. 1 scaffale metallico, dimensioni 0.30x0.76 m, h= 1.47 m;
- n. 1 frigorifero, dimensioni 0.45x0.60 m, h= 0.85 m;

• **Locale ufficio:**

- n. 1 scrivania in legno con otto cassetti, dimensioni 0.79x1.47 m, h= 0.78 m;
- n. 1 mobiletto in legno dimensioni 0.50x0.49 m, h= 0.76 m;
- n. 1 condizionatore portatile mod. " De Longhi – Pinguino ";
- n. 1 stampante mod. " Brother MFC 7420 ";
- n. 1 computer da tavolo mod. " Packard Bell ", sistema operativo Windows XP;
- n. 1 monitor mod. " Asus 17 ";
- n. 1 calcolatrice mod. " Olivetti Logos ";
- n. 2 sedie con rotelle

• **Locale ripostiglio:**

- n. 2 scaffalature metalliche con utensileria varia.

## **10.9 - AUTOMEZZI**

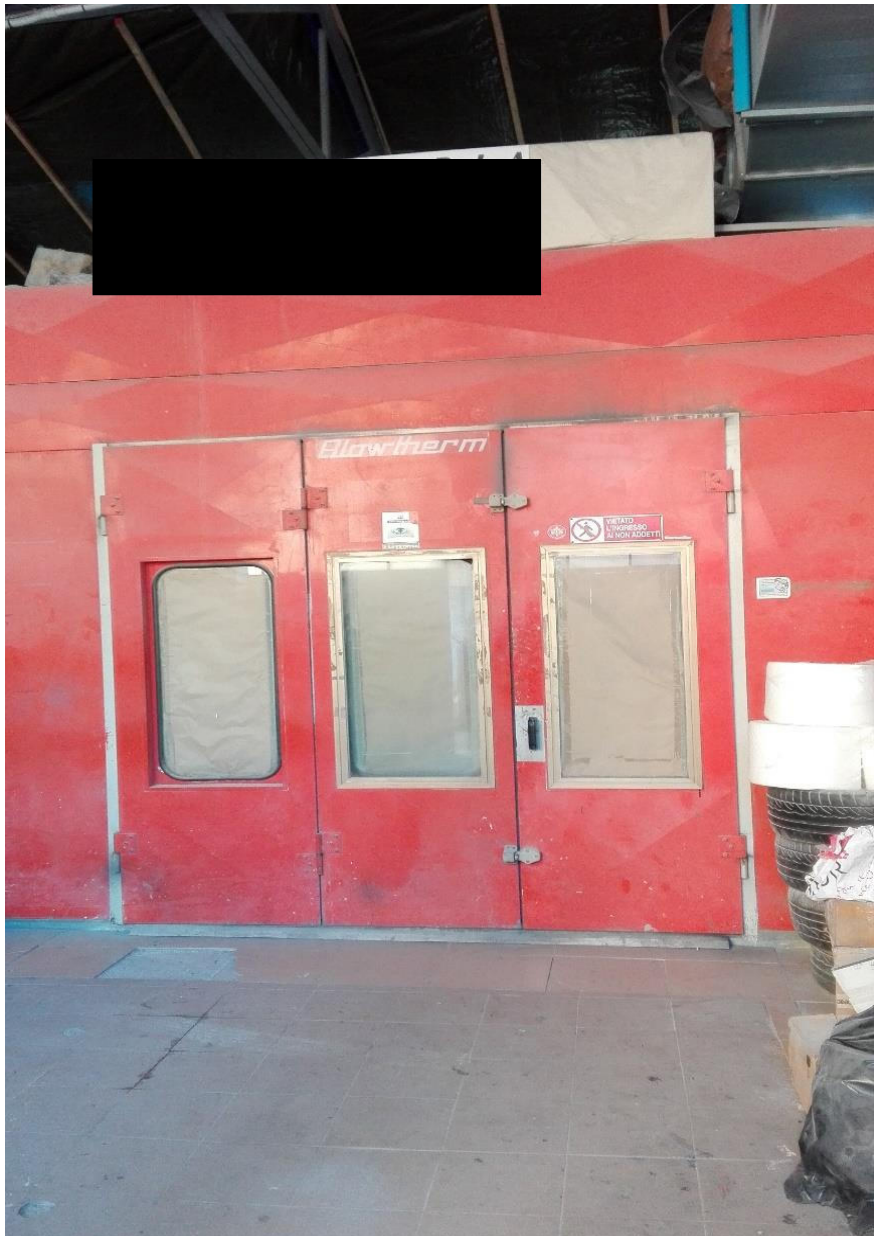
- n. 1 Scooter modello Beverly, cilindrata 500 cc, anno 2005, km 21565

## 10.10 - VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Dei beni mobili presenti nell'immobile si riporta di seguito la descrizione dei medesimi, una documentazione fotografica e la relativa valutazione economica.

### 10.10.1 – ATTREZZATURE PER CARROZZERIA:

- n. 1: cabina di verniciatura, marca “Blowtherm”, potenza 6 kW, anno di costruzione 1979, dimensioni 6.00x4.00 m, altezza interna h= 2.50 m ( esclusi pannelli endotermici in comodato d'uso )



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 3.500,00**.

- n. 2: box ventilato per conservazione vernici, comprensivo di tintometro ed arredi



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 1.200,00**

- n. 3: box per filtri a tasca ed a carboni attivi



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 700,00**

- n. 4: ponte sollevatore e da tiro a 4 colonne, marca Car Bench, \_modello 100, portata 2500 kg ( anni di vetustà 35 )



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 1.200,00**

- n. 5: ponte sollevatore a 2 colonne, marca OMCN, portata 2500 kg ( anno di costruzione 1996 )



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 750,00**

- n. 6: smerigliatrice da banco con supporto, potenza 500 W, anno 1999



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 50,00**

- n.7: caricabatteria avviatore per auto, tensione 12 V, intensità corrente 12 A



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 35,00**

- n.8: aspirapolvere marca Mirka, potenza 1200 W



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 40,00**

- n.9: sollevatore manuale, portata 2500 kg



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 100,00**

- n.10: lampada telescopica da illuminazione, potenza 48 W



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 50,00**

- n.11: carrello metallico, dimensioni 61x101, h= 70 cm



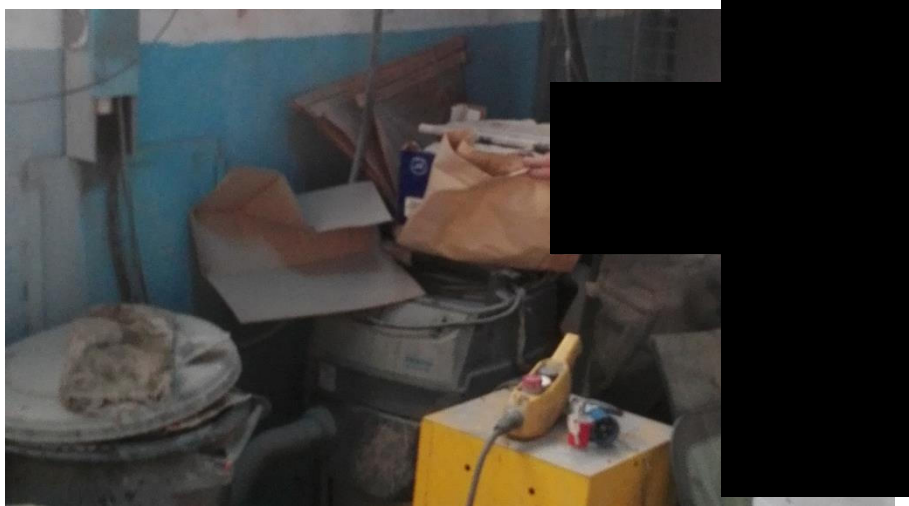
Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 35,00**

- n.12: carrello metallico, dimensioni 48.5x75, h= 70 cm



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 55,00**

- n.13: centrafari



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 75,00**

- n. 14: compressore aria, mod. “ Ceccato CSA 10 “, potenza 10 Hp – 7.5 kW, pressione 10 bar, anno 2004



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 500,00**

- n. 15: serbatoio per aria compressa, capacità 500 l



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 300,00**

- n. 16: deumidificatore mod. Ceccato



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 50,00**

- n. 17: depuratore con carboni attivi, mod. “ USI Italia “, dimensioni 2.00 x 1.20 m, h= 2.50 m, completo di celle per carboni attivi



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 600,00**

- n. 18: saldatrice a filo continuo, marca “ Migatronica “, modello “ Automig “, intensità massima di corrente 45 A



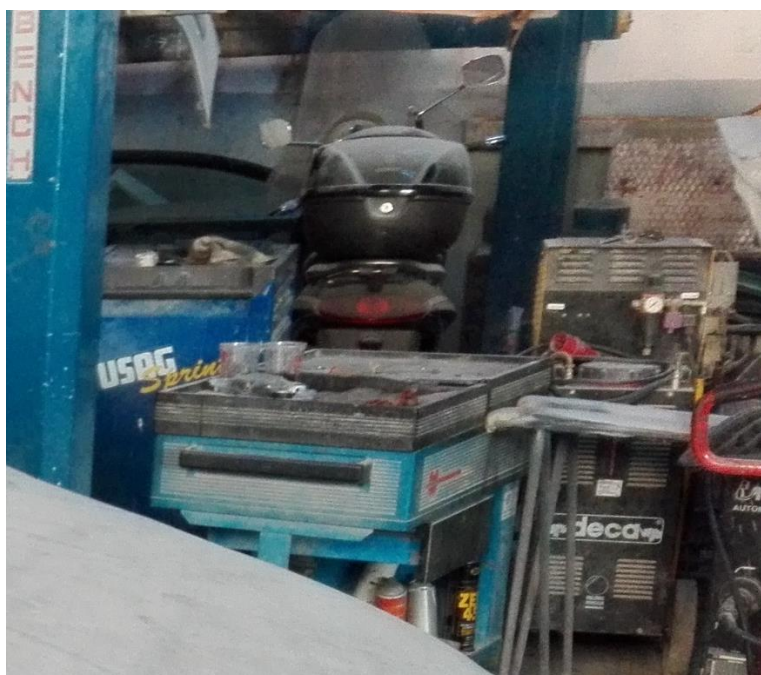
Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 300,00**

- n. 19: carrellino metallico, dimensioni 46x80 cm, h= 80 cm



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 40,00**

- n. 20: carrellino portautensili, dimensioni 87x54 cm, h= 81 cm



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 55,00**

- n. 21: carrellino portautensili, marca USAG mod. Sprint, dimensioni 72x51 cm, h= 98 cm



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 70,00**

- n. 22: sollevatore manuale, marca “ Usag “, portata 3000 kg



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 150,00**

- n. 23: n. 3 armadi metallici, dimensioni 100x50 cm, h= 190 cm



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 150,00**

- n. 24: n. 3 banchi da lavoro metallici, con cassetti, dimensioni 200x70cm, h= 90 cm; 100x70 cm, h = 90 cm; 150x70 cm, h= 95 cm



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 200,00**

- n. 25: scaffale metallico, dimensioni 0.30x0.90 m , h= 1.97 m



Considerando le peculiarità del bene, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 45,00**

Per le seguenti attrezzature:

- n. 2 rastrelliere metalliche, dimensioni 0.98x0.48 m;
- n. 1 rastrelliera metallica, dimensioni 0.80x2.00 m;
- n. 1 rastrelliera metallica, dimensioni 0.80x1.90 m;
- n. 1 mobiletto dimensioni 0.46x0.46 m, h = 0.90 m
- n. 3 avvolgitubo aspiratore aria;
- n. 1 aspiratore monofase con braccio telescopico per carteggiatura, marca “ Festo Asa 500 “ ( non funzionante e con braccio fuori uso );
- n. 2 arrotolatori per lampade di illuminazione;
- n. 1 avvitatore manuale;
- n. 1 prolunga per cavo elettrico, completa di arrotolatore;
- n. 1 puntatrice mod. “ Deca Spot 9000 “( fuori uso );
- n. 1 taglierina per lamiera.

considerando le peculiarità dei beni, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 250,00**

Il valore complessivo delle attrezzature nel locale officina ammonta a **€ 10.500,00**

## 10.10.2 - ARREDI ED ATTREZZATURE PER MAGAZZINO/UFFICIO/RIPOSTIGLIO

### • Locale deposito:

- n. 1 mobiletto in legno dimensioni 0.71x0.42 m, h= 0.57 m;
- n. 1 mobiletto in legno dimensioni 1.00x0.45 m, h= 0.89 m;
- n. 1 armadio metallico dimensioni 1.00 x 0.50 m, h= 1.90 m;
- n. 1 scaffale metallico, dimensioni 1.00x0.50 m, h= 1.90 m;
- n. 1 scaffale metallico, dimensioni 0.35x1.10 m, h= 1.55 m;
- n. 1 scaffale metallico, dimensioni 0.30x0.76 m, h= 1.47 m;
- n. 1 frigorifero, dimensioni 0.45x0.60 m, h= 0.85 m;

considerando le peculiarità dei beni, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 300,00**

### • Locale ufficio:

- n. 1 scrivania in legno con otto cassetti, dimensioni 0.79x1.47 m, h= 0.78 m;
- n. 1 mobiletto in legno dimensioni 0.50x0.49 m, h= 0.76 m;
- n. 1 condizionatore portatile mod. " De Longhi – Pinguino ";
- n. 1 stampante mod. " Brother MFC 7420 ";
- n. 1 computer da tavolo mod. " Packard Bell ", sistema operativo Windows XP;
- n. 1 monitor mod. " Asus 17 ";
- n. 1 calcolatrice mod. " Olivetti Logos ";
- n. 2 sedie con rotelle

considerando le peculiarità dei beni, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 200,00**

### • Locale ripostiglio:

- n. 2 scaffalature metalliche con utensileria varia.

considerando le peculiarità dei beni, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 50,00**

Il valore complessivo degli arredi ed attrezzature presenti nel locale deposito/ufficio/ripostiglio ammonta a **€ 550,00**

## 10.10.3 - MOTOCICLI

- n. 1 Scooter modello Beverly, cilindrata 500 cc, anno 2005, km 21565; targa CK

considerando le peculiarità dei beni, le condizioni di manutenzione e le situazioni di mercato, si ritiene ragionevole un valore di stima pari a **€ 1.200,00**

#### **10.10.4 – RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI MOBILI**

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Attrezzature per carrozzeria:                             | € 10.500,00       |
| - Arredi ed attrezzature per magazzino/ufficio/ripostiglio: | € 550,00          |
| - Motocicli                                                 | <u>€ 1.200,00</u> |
| Totale beni mobili                                          | € 12.250,00       |

#### **10.10.5 – RIEPILOGO GENERALE**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| - Beni immobili:   | € 124.750,00       |
| - Beni mobili:     | <u>€ 12.250,00</u> |
| Totale complessivo | € 137.000,00       |

#### **10.11 - VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ( FJV )**

Valore di vendita giudiziaria dell' immobile e dei beni mobili,  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova:

**€ 137.000,00**

La Spezia, lì 30 Novembre 2016

Il Tecnico Incaricato

Dott. Ing. MISSADIN Alessandro