

e canalette in rame. Il lastrico solare risulta perimetrato in parte dai lati murari dei sottotetti non praticabili (dotati di porticina bassa metallica di ispezione), in parte al vano scale che si protende oltre la copertura, e in parte da una ringhiera di protezione metallica costituita da elementi semplici verticali e corrimano. Lo sporto di fronda del lastrico nella parte superiore svolge funzioni di raccolta delle acque meteoriche. Dalla copertura fuoriescono gli elementi camini. In copertura risultano posizionate diverse antenne TV.

Finestre / infissi: -le finestre delle cantine al piano terra, di piccole dimensioni, e le finestre / porte finestre degli appartamenti ai piani superiori, che immettono nei relativi terrazzi / balconi, sono contornati da soglie in travertino.

Parapetti balconi / terrazzi: -i terrazzi / balconi sono dotati di ringhiera di protezione metallica in elementi verticali (di colore rosso); pavimenti in elementi tipo cotto di forma rettangolare, con lastre perimetrali in travertino lungo il bordo;

Altre finiture: gli accessi / recinzioni / aree comuni esterne / ingresso / portico piano terreno / vano scale / ascensore:

-l'ingresso principale al fabbricato risulta collocato in posizione antistante al cancello pedonale, arretrato di qualche metro rispetto a quest'ultimo; il portone di ingresso principale è a due ante in infisso di alluminio e vetro;

-atrio di ingresso / accesso comune: pavimentazioni in lastre di travertino; scale comuni con alzate e pedate in lastre di travertino; ringhiere in elementi metallici di disegno semplice in elementi verticali;

-il fabbricato condominiale si sviluppa su 4 livelli, oltre un livello sottotetto non praticabile e lastrico solare; i box auto, posti al piano terra, sono accessibili carrabilmente a mezzo di porte basculanti metallici;

-l'ascensore comune si presenta come un vano inglobato nel piano terra (in corrispondenza dell'ingresso comune) e come struttura metallica e vetro per la parte relativa ai piani superiori;

-l'area pertinenziale comune condominiale si presenta in parte pavimentata ed adibita a sosta, ed in parte a verde (orti e giardino con presenza di essenze arborate di vario genere); a perimetro del fabbricato corre un marciapiede comune; i parcheggi non risultano assegnati;

-lungo via IV Novembre risulta presente un accesso pedonale, regolato da un cancello metallico ad un'anta, ed un accesso carrabile, regolato da un cancello metallico comandato scorrevole; il cancello pedonale e quello carrabile, unitamente alla recinzione che li unisce (costituita da un cordolo con sovrastante ringhiera metallica), sono posizionati parallelamente a via IV Novembre e in posizione arretrata rispetto al profilo stradale; la porzione di terreno corrente fra la predetta recinzione e il confine stradale risulta di proprietà condominiale, come indicato da apposita segnalazione a terra.

-la corte comune condominiale risulta perimetrata da una recinzione corrente a confine

costituita da muretto e struttura con sovrastante recinzione;

-presenza di siepe sempre verde a perimetro della recinzione lato via IV Novembre e lungo altri tratti.

Finiture APPARTAMENTO (palazzina via IV Novembre 14 - piano secondo – interno 6 – dist. cat. Fg. 41, particella 85, sub 31):

Intonaci interni: al civile; prevalente tinteggiatura di colore bianco; soffitti: intonacati al civile, tinteggiatura di colore bianco; porzioni del Soggiorno e della Sala Pranzo controsoffittati; alcune porzioni dell'intonaco e della relativa tinteggiatura necessitano di manutenzione / risanamento igienico (per presenza di macchie di muffa)

Portoncino di ingresso: in legno – tipologia classica (a vista lato pianerottolo, di colore bianco lato interno appartamento);

Porte interne: modello semplice di colore bianco;

Infissi esterni (finestre e porte finestre): Porte / porte finestre in PVC colore bianco in doppi vetri (a una, due o tre ante); infissi esterni: tipo avvolgibili di colore bianco in legno (alcune condizioni mediocri e necessitanti di manutenzione). Soglie orizzontali e laterali in travertino.

Soglie / stipiti finestre e porte finestre: i contorni delle finestre e porte finestre (soglia inferiore e superiore e stipiti laterali) sono in lastre di travertino (alcune necessitanti di manutenzione / riparazione)

Pavimenti: pavimentazioni interne diversificata in relazione ai distinti locali: costituite in parte da piastrelle di colore diversificato (color crema, color rosso mattone, color grigio chiaro, colore rosa chiaro, etc.); dimensioni da cm 34x34 cm, 25x50 cm, 20x20 cm) - con zoccolino perimetrale

Cucina: rivestimento parete lato zona cottura con piastrelle in monocottura di colore chiaro con greca - H. rivestimento parete lato cucina / zona cottura: 1,70 ml c.

Bagni: i bagni sono sprovvisti di rivestimento lungo le pareti laterali interne.

Elementi igienico - sanitari: il Bagno (1) più piccolo è dotato di: lavabo, wc, e bidet- in ceramica bianca; il Bagno (2) più grande è dotato di: lavabo, wc, bidet e piatto doccia (con cabina) - in ceramica bianca;

Pavimentazioni esterne balconi / logge - parapetti: -terrazzi / balconi dotati di ringhiera di protezione metallica in elementi verticali (di colore rosso); pavimenti in elementi tipo cotto di forma rettangolare, con lastre perimetrali in travertino lungo il bordo.

Finiture Cantina (dist. cat. al Fg. 41 mapp. 85 sub 32) e Box Auto (dist. cat. al Fg. 41 mapp. 85 sub 14):

-pavimentazioni in cls a vista liscio;

- il box auto è dotato di porta basculante metallica; la Cantina di porta (modello semplice) di colore bianco e di n. 2 infissi (affiancati) – soglia inferiore in travertino;
- la Cantina risulta dotata di piccolo lavabo (ceramica bianca) – con adduzione e collegamento alla rete domestica / collettore pubblico di smaltimento;
- Cantina e Box Auto sono dotati di impianto elettrico sottotraccia.

Impianti:

- in dotazione impianto il riscaldamento: costituito da sistema autonomo (calderina modello Immergas + elementi scaldanti: termosifoni a parete / scaldasalviette nel Bagno più piccolo) –NON RINVENIBILE CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO; integrato da impianto di condizionamento dell'aria (costituito da n. 2 unità esterne e unità interne) - NON RINVENIBILE CERTIFICATI DI CONFORMITA';
- impianto elettrico: esistente sottotraccia; presente citofono; NON RINVENIBILE CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO
- impianto idrico / adduzione acqua calda e fredda adduzione acqua (collegamento alla rete pubblica); esistente sottotraccia;
- smaltimento acque reflue: allaccio rete / collettore fognario pubblico;
- non risulta predisposto l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Note: adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e eventuale conformazione alle normative tecniche vigenti: a carico dell'aggiudicatario

Nel complesso l'appartamento necessita di manutenzione ordinaria delle finiture con verifica (con eventuali adeguamenti degli stessi ai fini della loro conformità) degli impianti esistenti con spese a carico dell'aggiudicatario.

NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista ingresso appartamento oggetto di E.I.



ESTERNO APPARTAMENTO - piano secondo - vista del terrazzo (esposto a sud ovest) accessibile anche dal locale SOGGIORNO; sullo sfondo la veranda in vetro e infissi in alluminio accessibile anche dalla Cucina



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo - vista del piccolo Ripostiglio (privo di finestre) accessibile dal Soggiorno / ingresso



ESTERNO APPARTAMENTO - piano secondo - vista del terrazzo (esposto a sud est) accessibile dalla CAMERA 3



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista del BAGNO 1 (di dimensioni minori); sullo sfondo la porta finestra che immette nel terrazzo esposto a nord est



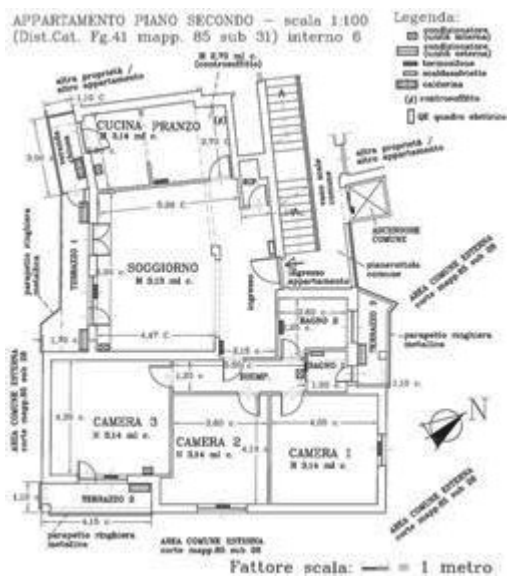
ESTERNO APPARTAMENTO - piano secondo - vista del terrazzo (esposto a nord est) accessibile dal Bagno 1

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
APPARTAMENTO	147,00	x	100 %	=	147,00
TERRAZZI / BALCONI	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	163,00				151,80



estratto Rilievo sommario speditivo pianta immobili oggetto di E.I. - via IV Novembre 14, SARZANA (SP) - Dist. Cat. Fg. 41, mappale 85 sub 31 (appartamento) piano secondo-cfr. ALLEGATO F1

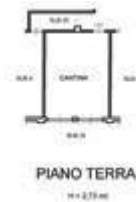


estratto planimetria catastale della U.I.U. relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del Comune di SARZANA (SP) Foglio 41, particella 85, sub 31 (appartamento) -cfr. ALLEGATO C1

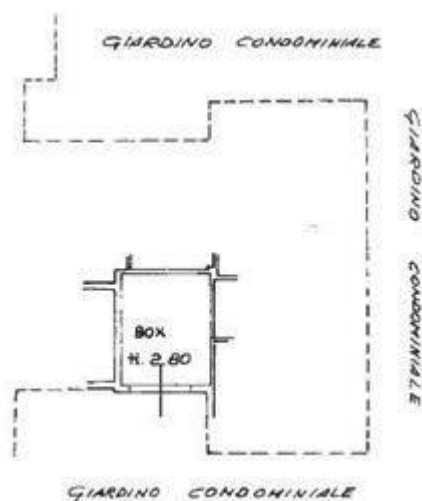
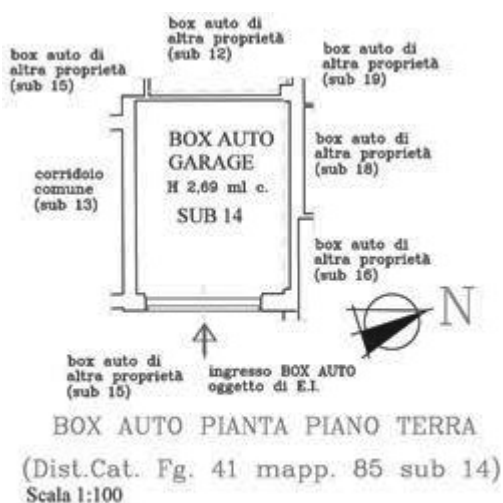


estratto Rilievo sommario speditivo pianta immobili oggetto di E.I. - via IV Novembre 14, SARZANA (SP) - Dist. Cat. Fg. 41, mappale 85 sub 32 (cantina) piano terra -cfr. ALLEGATO F2

CANTINA PIANTA PIANO TERRA
(Dist.Cat. Fg. 41 mapp. 85 sub 32)
Scala 1:100



estratto planimetria catastale della U.I.U. relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del Comune di SARZANA (SP) Foglio 41, particella 85, sub 32 (cantina) - cfr. ALLEGATO C2



Fattore scala: — = 1 metro

estratto Rilievo sommario speditivo pianta immobile oggetto di E.I. – via IV Novembre 14, SARZANA (SP) - Dist. Cat. Fg. 41, mappale 85 sub 14 (box auto) piano terra -cfr: ALLEGATO F2

estratto planimetria catastale della U.I.U. relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del Comune di SARZANA (SP) Foglio 41, particella 85, sub 14 (box auto) - cfr: ALLEGATO C3

ACCESSORI:

BOX AUTO singolo (garage), composto da un vano, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 85 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 14, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2016 Pratica n. SP0098396 in atti dal 09/12/2016 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15141.1/2016)
Dati di superficie Totale: 14 mq
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/06/1986, prot. n. 2543000;
- Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1
- 1. *** DATO OSCURATO *** (CF *** DATO OSCURATO ***) nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO ***
- Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 1. Atto del 29/11/2008 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 138269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2008 Reparto PI di SARZANA in atti dal 22/12/2008

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



ESTERNO BOX AUTO – piano terreno – vista della porta basculante che consente l'accesso carrabile al BOX AUTO oggetto di E.I.



ESTERNO BOX AUTO – piano terreno - vista sull'accesso al BOX AUTO (a mezzo di porta basculante), accessibile carrabilmente dalla corte comune condominiale; in altro, a sinistra, con perimetro rosso viene indicato l'appartamento (2° piano) oggetto di E.I



INTERNO BOX AUTO – piano terreno - vista interna del BOX AUTO oggetto di E.I.

CANTINA, composta da un vano, identificata con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 85 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 14, piano: TERRA,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2

Dati di superficie Totale: 24 mq

- VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022); *Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/06/2022, prot. n. SP0029894;*
- Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1
- 1. *** DATO OSCURATO *** (CF *** DATO OSCURATO ***) nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO ***
- Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 1. Atto del 29/11/2008 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 138269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2008 Reparto PI di SARZANA in atti dal 22/12/2008
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SARZANA (I449) (SP) Foglio 41 Particella 85 Subalterno 7

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	24,00				12,00



ESTERNO CANTINA - piano terreno – vista sulle finestre del locale CANTINA oggetto di E.I., prospettanti sulla corte comune condominiale lato sud est



INTERNO CANTINA - piano terreno – vista della porta di ingresso al locale CANTINA oggetto di E.I. – accessibile dal percorso corridoio comune



INTERNO CANTINA - piano terreno – vista del locale CANTINA oggetto di E.I.; sullo sfondo a destra la porzione di parete rivestita che ospita il lavabo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento e degli accessori oggetto di stima ed in particolarità delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione della palazzina ove risultano localizzati gli immobili oggetto di E.I. risalente al periodo 1959 / 1960 con agibilità (all'epoca abitabilità) rilasciata nel 1961; -localizzazione del fabbricato ove risulta posizionato l'appartamento oggetto di E.I. in zona semi-centrale della città di SARZANA, con presenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali ed uffici direzionali, oltre che funzioni e attività di servizio pubblico, posta nelle immediate vicinanze del centro storico di Sarzana (circa 300 metri), raggiungibile a piedi in pochi minuti. Le zone limitrofe si presentano una edificazione estensiva costituita da palazzine multipiani con destinazioni funzionali miste (esercizi commerciali, attività direzionali / uffici, con servizi pubblici e servizi generali di prima necessità, negozi, residenza, farmacie, bar, circoli culturali, etc.) ed edifici plurifamiliari a prevalenza destinazione residenziale a due o più piani, provvisti di aree verdi / giardini, spazi aperti e parcheggi pubblici sia gratuiti che a pagamento; - appartamento di medie dimensioni, costituito da: n. 1 ampio Soggiorno con ingresso, dotato di un terrazzo coperto, n. 1 Sala Pranzo aperta sulla Cucina (dalla quale si accede ad una veranda), n. 1 piccolo ripostiglio, n. 3 Camere (di cui una dotata di terrazzo coperto), n. 2 locali Bagno (di cui uno dotato di terrazzo coperto) e disimpegno di distribuzione alle camere ed ai bagni. Risultano accessori dell'appartamento oggetto di E.I. una cantina posta al piano terra, accessibile da percorso comune condominiale, e un box auto (garage), accessibile dalla corte esterna comune condominiale (con posti auto non assegnati, ovvero con possibilità di parcheggiare a seconda della disponibilità di posti liberi); -palazzina con dotazione di ascensore comune; -condizioni generali dell'appartamento e dello stato di manutenzione delle rifiniture interne, degli intonaci, delle pavimentazioni interne, degli infissi, dei servizi e delle finiture interne in generale in discreto stato di conservazione, con necessità di interventi di manutenzione / risanamenti di alcune finiture, e necessità di verifica, con eventuale adeguamento, degli impianti esistenti, con necessità di dotazione dell'APE, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario; -presenza di criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione con spese a carico dell'aggiudicatario, compreso verifiche/acquisizione certificati / collaudi impianti / eventuale adeguamento impianti; -gli immobili risultano occupati dal soggetto esecutato che vi detiene la residenza; -il soggetto esecutato risulta pieno proprietario della quota di 1 / 1 dell'immobile oggetto di E.I.; ciò premesso si ritiene congruo attribuire agli immobili oggetto di E.I. un valore unitario di € 2.000,00 al metro quadrato

della sua superficie lorda commerciale dell'appartamento e degli accessori (questi ultimi con applicazione del relativo coefficiente di adeguamento della relativa superficie lorda commerciale)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	151,80	x	2.000,00	=	303.600,00
Valore superficie accessori:	20,00	x	2.000,00	=	40.000,00
					343.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 343.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 343.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello analitico - comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto di stima e venduti nella zona o posti nelle vicinanze oggetto di recenti compravendite, rapportato all'effettivo stato di conservazione in cui versano l'appartamento e i suoi accessori oggetto di E.I. Il perito ha inoltre comparato quando scaturito dalla ricerca di cui sopra con i dati riportati dalle banche dati disponibili (Osservatorio Agenzia del Territorio) al fine di pervenire, con debite valutazioni riferite agli immobili in oggetto e alle loro condizioni di conservazione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima. Il perito ha inoltre tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LA SPEZIA, ufficio del registro di LA SPEZIA, conservatoria dei registri immobiliari di LA SPEZIA, ufficio tecnico di COMUNE DI SARZANA (SP), agenzie: localizzate nella Provincia della Spezia e in particolare nel territorio comunale di Sarzana (SP), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Provincia della Spezia - Comune di Sarzana - Banca dati delle quotazioni immobiliari: anno 2025 - semestre 2 - Provincia: La Spezia, Comune: Sarzana, Fascia: Centrale, Zona: centrale esterna al centro storico, ed inoltre: borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	151,80	20,00	343.600,00	343.600,00
				343.600,00 €	343.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili pignorati (appartamento di medie dimensioni, posto al piano secondo di palazzina residenziale, quest'ultimo costituito da ampio Soggiorno con ingresso, piccolo disimpegno, Cucina (dotata di veranda chiusa su terrazzino) e Sala Pranzo, n. 3 Camere, n. 2 locali Bagno, un disimpegno di distribuzione alle camere ed ai bagni, un piccolo ripostiglio, n. 3 terrazzi / balconi; box auto e cantina posti al piano terra, oltre che da parti comuni condominiali (ingresso comune, vano scale comune, vano ascensore comune, lastrico solare comune non praticabile, locale tecnico comune, vano pulizie comune, corridoio comune alle cantine, e al locale pulizie, corte esterna comune in parte adibita a sosta - con posti auto non assegnati - ed in parte a area di manovra, marciapiede, area verde condominiale, in ragione della consistenza e della dimensione dei singoli locali, della distribuzione degli spazi interni e della destinazione d'uso degli stessi, nonché della conformazione planimetrica dello stesso appartamento e del carattere di pertinenzialità del box auto e della cantina, presentano caratteristiche tali da non poter essere suddivisi in separati e autonomi lotti; **NE CONSEGU E CHE GLI IMMOBILI (APPARTAMENTO, BOX AUTO E CANTINA) OGGETTO DI E.I. SONO DA CONSIDERARSI NON COMODAMENTE DIVISIBILI.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 330.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.308,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -8,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 327.500,00**

data 10/05/2026

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Bologna