

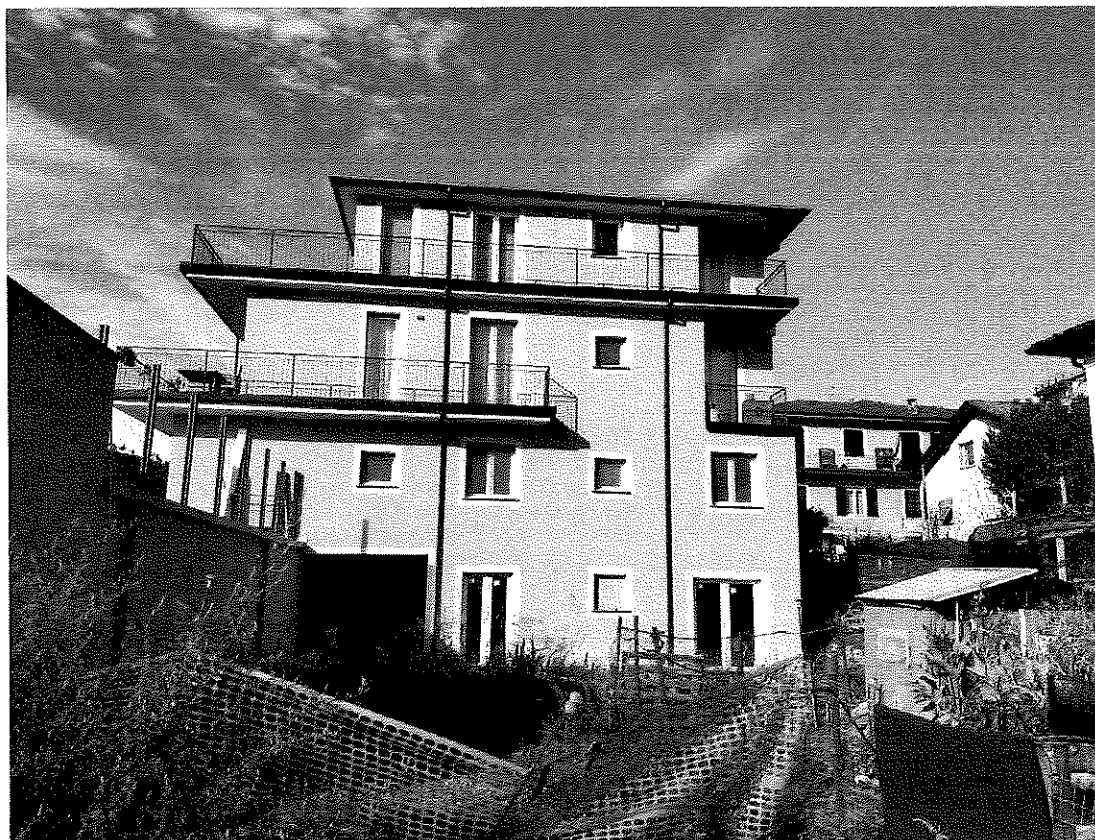
TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI
R.G. 14/2025

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato: G.I. DR. DOTT. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

Curatore: Dott. Mingiardi Andrea

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Il Perito Valutatore
Geom. Francesco Turturro

Valutatore **Immobiliare certificato** in base alle norme UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza UNI/PdR 19:2016

1. PREMESSE.....	3
2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA	3
3. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE	3
3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto	3
3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.....	3
3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto	4
3.2 Amministrazione Comunale di Brugnato	4
3.3 Atti di provenienza (allegato 1)	4
3.4 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato 2 e cap. 5.10)	4
3.5 Stima del valore di mercato dei beni	4
3.6 Accesso ai luoghi di causa per rilievi delle unità immobiliari	4
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	4
4.1 Rilievo planimetrico degli immobili	4
4.2 Determinazione della Superficie	5
4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili	5
5. Immobile oggetto di valutazione e sviluppo del più probabile valore di mercato.....	5
5.1 Magazzino sito in Via sacro Cuore SNC	5
5.2 Descrizione degli immobili	6
5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria e visura catastale	7
5.4 Documentazione fotografica	20
5.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica	31
5.5.1 Pratiche edilizie	31
5.5.2 Conformità Urbanistica	31
5.6 Stato di possesso al momento del sopralluogo	32
5.7 Attuali e precedenti proprietari	32
5.8 Rappresentazione delle misure e delle difformità	32
5.9 Confini	34
5.10 Formalità ipotecarie	34
5.11 Formalità ipotecarie - servitù	34
5.12 Stima	34
5.12 Calcolo del più probabile valore di mercato	34
Metodo di Stima	36
Comparabili tutti desunti all'interno del fabbricato	37
Campione dei dati immobiliari	37
Calcolo del valore di mercato	39
Reconciliation e stima	39
Elenco Allegati:	40
• 01 – atto di provenienza	40
• 02 – formalità ipotecarie	40
• 03 – Richiesta accesso atti al Comune di Brugnato	40

• 04 – Permesso di costruire 3/2020	40
• 05 – SCIA 12/2022	40
• 06 – Pratica sismica	40
• 07 – Inizio lavori	40
• 08 – Fine lavori architettonico	40
• 09 – Fine lavori strutturale	40
• 10 – Collaudo statico	40
• 11 – Agibilità	40

1. PREMESSE

Con istanza del 13.08.2025, il Dott. Andrea Mingiardi nella sua qualità di curatore della società _____, richiedeva al Giudice delegato la nomina del sottoscritto perito, che veniva formalizzata con autorizzazione del 17.09.2025.

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA

L'immobile, oggetto della presente vertenza è il seguente:

Comune	Dati catastali	Tipologia	Quota di proprietà	Superficie catastale
Brugnato	Via Sacro Cuore fg. 4 m. 1339 s. 11	Magazzino	1/1	Consistenza mq. 178 Superficie catastale Mq. 149
Brugnato	Via Sacro Cuore fg. 4 m. 1339 s. 12	Magazzino	1/7	Consistenza mq. 19 Superficie catastale Mq. 15

3. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE

3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.

3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ricerca corpora ed impegnativa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia al fine di individuare i possibili comparabili necessari per la valutazione dell'immobile (vedi dettaglio capitolo 4.3.2).

3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.

Richiesta ed estrazione mappe, visure, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.

3.2 Amministrazione Comunale di Brugnato.

Attività di ricerca ed estrazione dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili oggetto del compendio immobiliare, attraverso richieste a mezzo pec e successivo rilascio documentale (allegato 3).

3.3 Atti di provenienza (allegato 1).

Ricerca e richiesta degli atti di provenienza degli immobili.

3.4 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato 2 e cap. 5.10).

Verifica ipo-catastale ventennale consultando le liste delle formalità in capo alla società (allegato 2).

3.5 Stima del valore di mercato dei beni.

Il tutto è descritto nel capitolo 4 che segue.

3.6 Accesso ai luoghi di causa per rilievi delle unità immobiliari.

I rilievi di controllo degli immobili sono stati eseguiti alla presenza della parte.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente RVI è stata effettuata mediante le seguenti fasi:

- Rilievo planimetrico dei locali (capitolo 4.1);
- Individuazione della Superficie catastale indicata in visura (capitolo 4.2);
- Ricerca dei comparabili e stima (capitolo 4.3)

4.1 Rilievo planimetrico degli immobili.

Il rilievo degli immobili è stato eseguito attraverso strumentazione elettronica di proprietà del perito (misuratore laser "Disto"), verificando e riportando le misure rilevate, sulla planimetria catastale.

4.2 Determinazione della Superficie

Si è utilizzata per omogeneità la superficie catastale (**consistenza catastale**) estrapolata dalle visure catastali già ragguagliata come da DPR138/98 inserendo nella "SUP" dell'elaborato di calcolo.

4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili.

il **livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (crosssection)."* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

5. Immobile oggetto di valutazione e sviluppo del più probabile valore di mercato

5.1 Magazzino sito in Via sacro Cuore SNC

■ Proprietà per 1/7

Magazzino collocato in Brugnato (SP), Via Sacro Cuore, SNC piano primo sottostrada censito al N.C.E.U. Foglio 4 mappale **1339** subalterno **12** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3):

Categoria: **C/2**;

Classe: **2**;

Consistenza: **15 mq**;

Superficie Catastale: **19 mq**

Rendita catastale € 26,34

❖ Proprietà per 1/1

Magazzino collocato in Brugnato (SP), Via Sacro Cuore, SNC piano primo sottostrada censito al N.C.E.U. Foglio **4** mappale **1339** subalterno **11** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3): Categoria: **C/2**;
Classe: 2;
Consistenza: **149 mq**;
Superficie Catastale: **178 mq**
Rendita catastale € 261,64

5.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi di n. 2 magazzini non riscaldati, posti al piano primo sottostrada di un edificio che si sviluppa su n.4 piani, 3 fuori terra e 1 seminterrato, sito nel comune di Brugnato (SP), con affacci su strada, verde privato e distacco su altri fabbricati.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono.

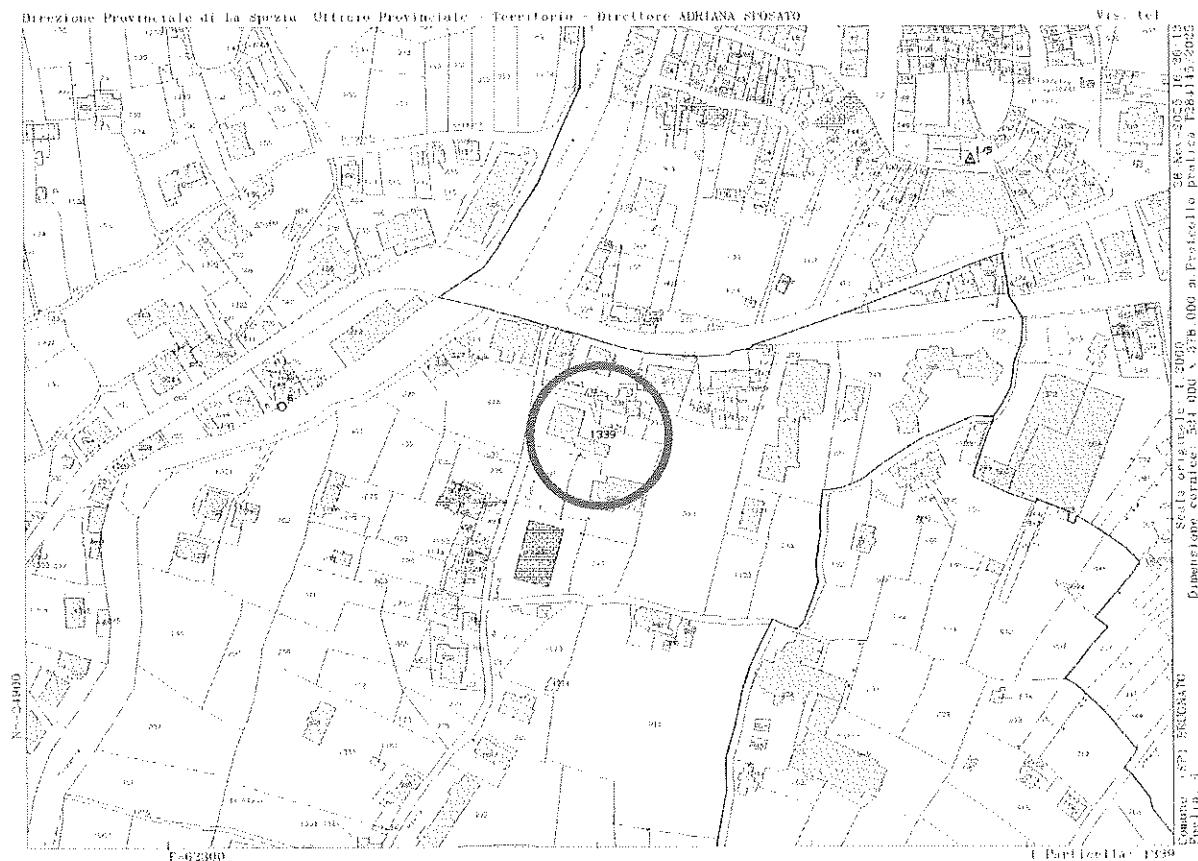
Il magazzino censito al foglio 4 mappale 1339 sub. **11** si sviluppa su di un unico piano, dal quale si ha accesso dalla corte esclusiva ed è suddiviso in 2 locali magazzino e 2 locali bagno, **ancora in fase di costruzione.**

L'accesso è consentito tramite la corte condominiale (Sub. 1).

Dispone di tre accessi e una finestra nel lato sud-est che affacciano sulla corte, uno dei quali ampio, con apertura a tre ante rappresentata in progetto.

Il magazzino, di fatto il locale tecnico condominiale, è censito al foglio 4 mappale 1339 sub. **12** si sviluppa su di un unico piano; dispone di un unico accesso dalla corte esterna condominiale (Sub. 1).

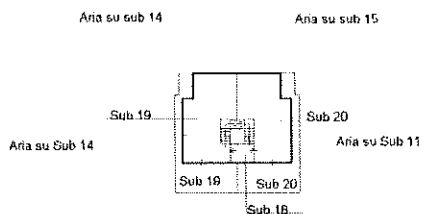
5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria e visura catastale



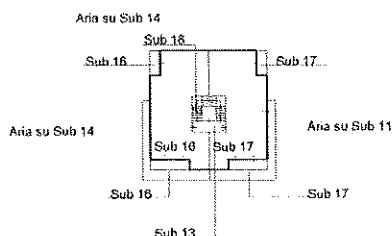
Data: 19/01/2026 - n. T73646 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Ferri Walter	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. La Spezia	N. 2263
Cause di Brupato	Serie: 4	Particella: 133	Proprietà a. 07/11/2023	dal 1
Demonstrazione grafica del subaltema			Tipo Mappale n.	dal 1
				Scala 1 : 500

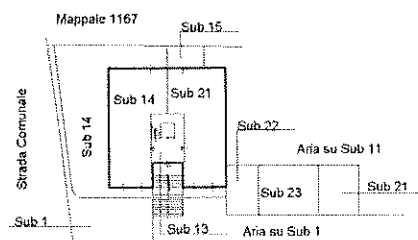
PIANO SECONDO



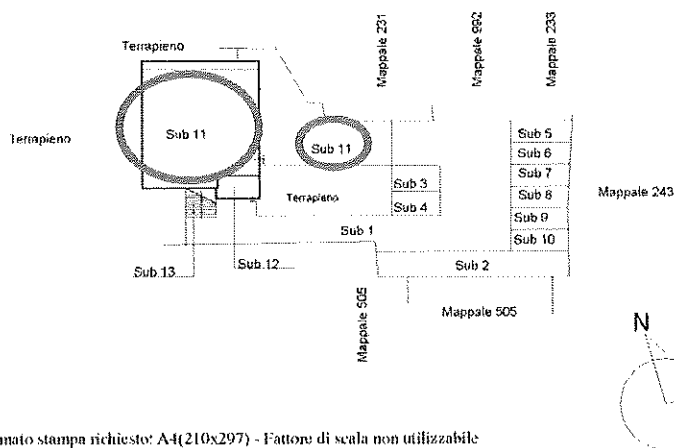
PIANO PRIMO



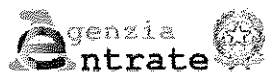
PIANO TERRA



PIANO S1



Ultima planimetria
 Data: 19/01/2026 - n. T73646 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2026
Ora: 10:30:41
Numero Pratica: T73648
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BRUGNATO		4	1339		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n. civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sacro cuore	5	S1-T			AREA DI MANOVRA BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16,17,19,20,21,22,23
2	via sacro cuore	5	S1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
3	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
4	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
5	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
6	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
7	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
8	via sacro cuore	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
10	via sacro cuore	5	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
11	via sacro cuore	5	S1			LOCALE DI DEPOSITO
12	via sacro cuore	5	S1			LOCALE DI DEPOSITO
13	via sacro cuore	5	S1-T - 1			VANO SCALE CONDOMINIALE BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUBALTERNI 14,16,17,19,20,21
14	via sacro cuore	5	T		1	ABITAZIONE
15						SOPPRESSO
16	via sacro cuore	5	1		3	ABITAZIONE
17	via sacro cuore	5	1		4	ABITAZIONE
18	via sacro cuore	5	1-2			VANO SCALE BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUBALTERNI 19,20
19	via sacro cuore	5	2		5	ABITAZIONE
20	via sacro cuore	5	2		6	ABITAZIONE
21	via sacro cuore	5	T		2	ABITAZIONE
22	via sacro cuore	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 25
23	via sacro cuore	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 47

Visura telematica



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-
mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it

Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

comparabilitalia

Data: 03/08/2023 - n. T315593 - Richiedente: CHN0NR63E24F839F

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di La Spezia		Dichiarazione protocollo n. SP0027929 del 26/05/2022 Comune di Brugnato Via Sacro Cuore div. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 1339 Subalterno: 11		Compilata da: Ferri Walter Iscritto all'albo: Geometri Prov. La Spezia N. 1263	

Planimetria	Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------	-------------

Allegato "A" alla Raccolta n. 61171

PIANO S1
H 2,40m

Walter Ferri
Marco Pasquini

Ultima planimetria in atti

Data: 03/08/2023 - n. T315593 - Richiedente: CHN0NR63E24F839F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2023 - Comune di BRUGNATO(214) - < Foglio 4 - Particella 1339 - Subalterno 11 >

Data: 03/08/2023 - n. T315594 - Richiedente: CHNGNR63E24F839F

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di La Spezia		Dichiarazione protocollo n. SP0027929 del 26/05/2022	
		Comune di Brugnato Via Sacro Cuore	
		oiv. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 1339 Subalterno: 12	
		Compilata da: Ferri Walter Iscritto all'albo: Geometri	
		Prov. La Spezia M. 1263	
PIANO S1 H 2,20ml <i>Walter Ferri</i> <i>Giacopo Popolino</i>			
Ultima planimetria in atti Data: 03/08/2023 - n. T315594 - Richiedente: CHNGNR63E24F839F Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2023 - Comune di BRUGNATO(B214) - < Foglio 4 - Particella 1339 - Subalterno 12 >

Visura subalterno 11

Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/11/2025 Ora: 16.18.25

Segue

Visura n.: T279454 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BRUGNATO (Codice: B214)
Catasto Fabbricati	Provincia di LA SPEZIA Foglio: 4 Particella: 1339 Sub.: 11

INTESTATO

1	01530830114	(1) Proprietà 1/1
---	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 27/05/2022

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		4	1339	11			C/2	2	149 m²	Totale: 178 m²	Euro 261,64	Variazione del 26/05/2022 Pratica n. SP4027929 in atti dal 27/05/2022 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 27929.1/2022)
Indirizzo	VIA SACRO CUORE n. SNC Piano 51											
Notifica	Partita											
Annotazioni	a Documento e risulta proprio (d n. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B214 - Foglio 4 - Particella 1339

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/09/2023 Pubblico ufficiale CHIANKA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 61275 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6229.1/2023 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 22/09/2023	

Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliVisura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.18.25

Segue

Visura n.: T279454 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 26/05/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1 fino al 18/09/2023
DATI DERIVANTI DA	Variazione del 26/05/2022 Pratica n. SP4027929 in atti dal 27/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-STI REGISTRO UFFICIALE 4430653.26/05/2022 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 27929.1/2022)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/07/2020

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		4	1166				F/1		828 m²			VARIAZIONE del 29/07/2020 Pratica n. SP0026924 in atti dal 31/07/2020 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10839.1/2020)
Indirizzo	VIA SACRO CUORE n. SNC Piano T											
Notifica	Partita											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/04/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1 fino al 26/05/2022
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale CHIANKA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 41209 - TRASFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2577.1/2021 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 26/04/2021	

Situazione degli intestati dal 29/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 9/10 fino al 09/04/2021
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/07/2020 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 30441 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 6717.2/2015 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/12/2015	

Situazione degli intestati dal 29/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/10 fino al 09/04/2021
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 30441 - RINUNZIA A DIRITTO DI USUFRUTTO Nota presentata con Modello Unico n. 7625.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 17/12/2010	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.18.25 pag: 3 **Segue**

Visura n.: T279454 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	230				D/8				Euro 2.303,40 L. 4.460.000	VARIANTE del 23/07/1992 in atti dal 06/09/1999 VARIANTE DESTINAZIONE - A.S. 99 - (n. 2583.1/1992)
Indirizzo	VIASACRO CUORE n. 7 Piano T											
Notifica	Partita 543 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	230				D/1				L. 3.980.000	VARIANTE del 16/12/1986 in atti dal 12/12/1992 CLASSAMENTO (n. 1420.1/1986)
Indirizzo	VIASACRO CUORE n. 7 Piano T											
Notifica	Partita 543 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	230									CONSTITUZIONE in atti dal 12/12/1991 (n. 1420/1987)
Indirizzo	VIASACRO CUORE n. 7 Piano T											
Notifica	Partita 543 Mod.58											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 9/10 fino al 29/07/2020

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.18.25 Fine

Visura n.: T279454 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/12/2015 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 41209 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 6717.2/2015 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/12/2015
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 02/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/10 fino al 29/07/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 7625.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 17/12/2010		

Situazione degli intestati dal 02/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 9/10 fino al 10/12/2015
DATI	Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 7625.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 17/12/2010		

Situazione degli intestati dal 26/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 9/10 fino al 02/12/2010
2			(8) Usufrutto 1/10 fino al 02/12/2010
3			(2) Nuda proprietà 1/10 fino al 02/12/2010
DATI	Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 34570 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2198.1/2009 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 03/01/2009		

Situazione degli intestati dal 12/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/03/2009
DATI DERIVANTI DA	CONSTITUZIONE in atti dal 12/12/1991 (n. 1420/1987)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



UNI CEI EN ISO/IEC 37004:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-
mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it

Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

comparabilia

Visura subalterno 12

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.17.37 Segue
Visura n.: T278979 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BRUGNATO (Codice: B214)
Catasto Pubblici	Provincia di LA SPEZIA Foglio: 4 Particella: 1339 Sub.: 12

INTESTATI

1	(1) Proprietà 1/7
2	(1) Proprietà 1/7
3	(1) Proprietà 1/7
4	(1) Proprietà 1/7
5	(1) Proprietà 1/7
6	(1) Proprietà 1/7
7	(1) Proprietà 1/7

Unità immobiliare dal 27/05/2022

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		4	1339	12			C/2	2	15 m²	Totale: 19 m²	Euro 26,34	Variazione del 26/05/2022 Pratica n. 51002/929 in atti dal 27/05/2022 UNITA' APPERTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 27929.1/2022)
Indirizzo	VIA SACRO CUORE n. SNC Piano B1											
Notifica	Pacifica											
Annotazioni	classamento e rendita propri (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B214 - Foglio 4 - Particella 1339

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.17.37 Segue
Visura n.: T278979 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 18/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
DATI	Atto del 18/09/2023 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59049 - VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6239.2/2023 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 22/09/2023		

Situazione degli intestati dal 30/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
2			(1) Proprietà 1/7 - fino al 18/09/2023
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59049 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n. 4660/2022 Nota presentata con Modello Unico n. 6438.2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 30/09/2022		

Situazione degli intestati dal 30/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	ITA DI VERA (SP)		(1) Proprietà 1/7 - fino al 30/06/2022
2	OFFICINA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2022 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59049 - Nota presentata con Modello Unico n. 6438.2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 30/09/2022		

Situazione degli intestati dal 30/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7 - fino al 30/06/2022
2			(1) Proprietà 1/7 - fino al 30/06/2022
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59049 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/07/2022		

Situazione degli intestati dal 30/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
2			(1) Proprietà 1/7 - fino al 30/06/2022
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59049 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4659.2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/07/2022		

Situazione degli intestati dal 30/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
2			(1) Proprietà 1/7 - fino al 30/06/2022
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59049 - VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4658.2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/07/2022		



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.17.37

Segue

Visura n.: T278979 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 30/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
2			(1) Proprietà 3/7 fino al 30/06/2022

DATI DERIVANTI DA: Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale CHIARCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 59043 - C. C. CAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4657/2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/07/2022

Situazione degli intestati dal 21/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
2			(1) Proprietà 5/7 fino al 30/06/2022

DATI DERIVANTI DA: Atto del 21/06/2022 Pubblico ufficiale CHIARCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 58990 - C. C. CAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4330/2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 30/06/2022

Situazione degli intestati dal 21/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7
2			(1) Proprietà 6/7 fino al 21/06/2022

DATI DERIVANTI DA: Atto del 21/06/2022 Pubblico ufficiale CHIARCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 58990 - C. C. CAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4330/2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 30/06/2022

Situazione degli intestati dal 26/05/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7 fino al 21/06/2022

DATI DERIVANTI DA: Atto del 26/05/2022 Pubblico ufficiale CHIARCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 58990 - C. C. CAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4330/2/2022 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 30/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/07/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1166				F/1		828 m²			
Indirizzo					VIA SACRO CUORE n. 59C Piano T							
Notifica					Partita			Mod.58				
VARIANTE del 2007/2020 Pratica n. SP0028924 in atti dal 31/07/2020 DEMOLIZIONE TOTALE in n. 10839/1/2020												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.17.37

Segue

Visura n.: T278979 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 09/04/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7 fino al 26/05/2022

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale CHIARCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 56368 - C. C. CAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2577/1/2021 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 26/05/2022

Situazione degli intestati dal 29/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 9/10 fino al 09/04/2021

DATI DERIVANTI DA: Atto del 10/12/2015 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 41709 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ Nota presentata con Modello Unico n. 6717/2/2015 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/12/2015

Situazione degli intestati dal 29/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/10 fino al 09/04/2021

DATI DERIVANTI DA: Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 30491 - C. C. CAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7625/1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/12/2010

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/1992

Situazione dell'Unità immobiliare che all'originario precedente del 23/07/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		4	230				D/8				Euro 2.303,40 L. 4.460,00	VARIANTE del 23/07/1992 in atti dal 09/07/1999 VARIANTE DESTINAZIONE - A.S. 99 - (n. 2583/1/1992)
Indirizzo		VIA SACRO CUORE n. 7 Piano I										
Notifica						Partita		511		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1986

Situazione dell'unità immobiliare del 16/12/1986													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	230				D/1				L. 3.900.000	VARIANTE del 16/12/1986 in atti dal 12/12/1992 CLASSAMENTO (n. 1420/1/1986)	
Indirizzo					VIA SACRO CUORE n. 7 Piano T								
Notifica					Partita			543	Mod.58				

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.17.37 Segue
Visura n.: T278979 Pag: 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1991

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		4	230									COSTITUZIONE in atti dal 12/12/1991 (n. 1420/1987)
Indirizzo VIA SACRO CUORE n. 7 Piano T												
Partita 541 Mod. 58												

1. Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1		Atto del 10/12/2015 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 41207 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 7625.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 11/12/2015	(1) Proprietà 9/10 fino al 29/07/2020

Situazione degli intestati dal 02/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1		Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 36441 - RINUNZIA A DIRITTO DI USUFRUTTO Nota presentata con Modello Unico n. 7625.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 17/12/2010	(1) Proprietà 1/10 fino al 29/07/2020

Situazione degli intestati dal 02/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1		Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 36441 - RINUNZIA A DIRITTO DI USUFRUTTO Nota presentata con Modello Unico n. 7625.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 17/12/2010	(1) Proprietà 9/10 fino al 10/12/2015

Situazione degli intestati dal 26/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1		Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Sede LEVANTO (SP) Repertorio n. 24207 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7624.1/2010 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 03/04/2009	(1) Proprietà 9/10 fino al 02/12/2010
2			(8) Usufrutto 1/10 fino al 02/12/2010
3			(2) Nota proprietà 1/10 fino al 02/12/2010

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

Data: 28/11/2025 Ora: 16.17.37 Fine
Visura n.: T278979 Pag: 6

Situazione degli intestati dal 12/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1		COSTITUZIONE in atti dal 12/12/1991 (n. 1420/1987)	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/03/2009

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

5.4 Documentazione fotografica







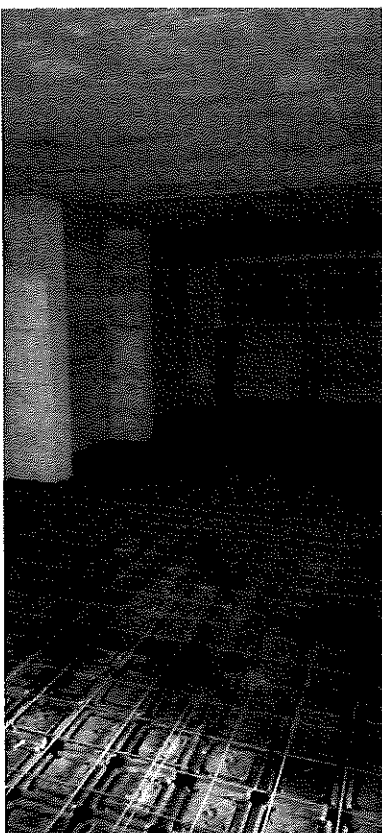
UNI EN ISO/IEC 17025:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

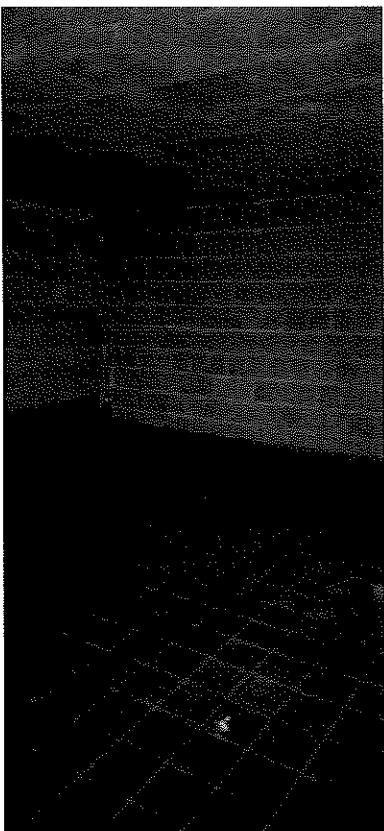
STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-
mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@ggopec.it

Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

comparabilia







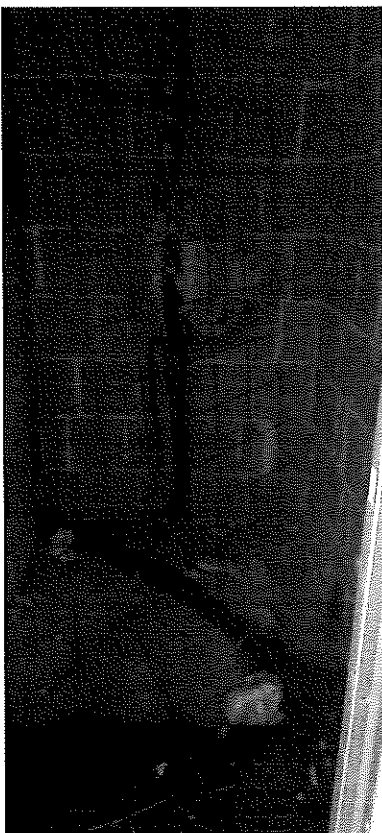
UNI CEN ISO/IEC 37004:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it

Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilia





UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

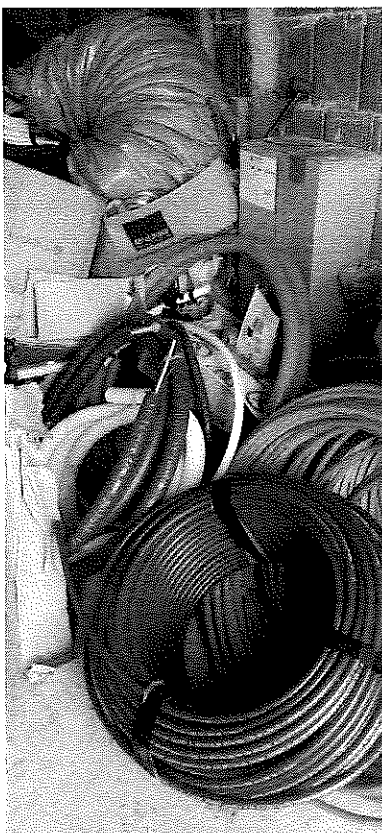
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-

mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it

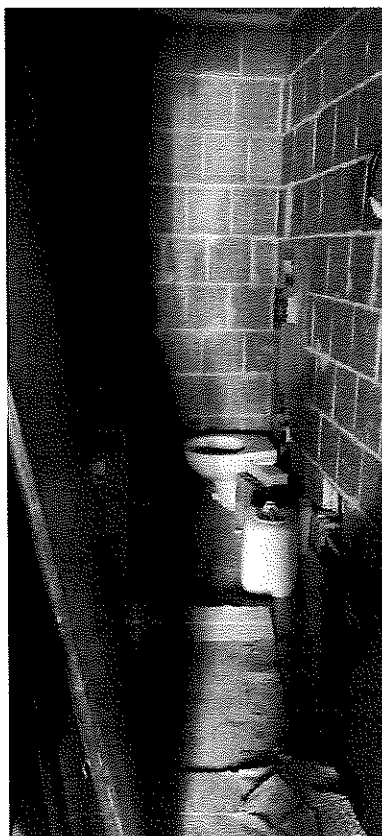
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

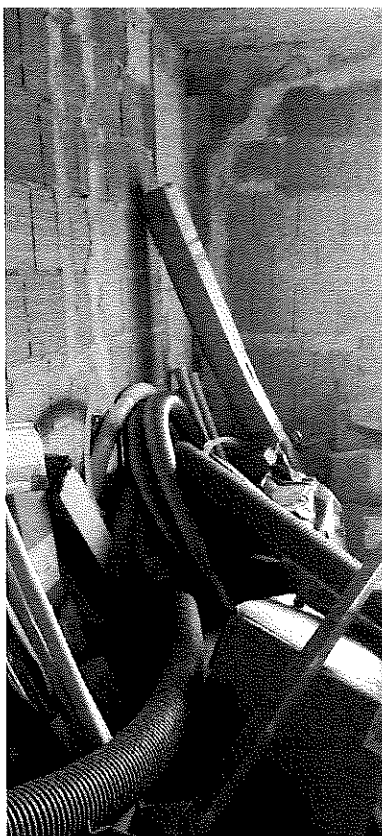
comparabilitalia













UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-

mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it

Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

comparabilitalia



5.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

5.5.1 Pratiche edilizie.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. **3/2020** del 01.12.2020 **(All. 4).**;
- SCIA in variante n. **12/2022** prot. n. 3585 del 13.05.2022 **(All. 5).**;
- SCIA alternativa al PdC - prot. n. 8593 del 02.12.2022 - n. 3/2022 (per box auto non oggetto della presente)
- SCIA in variante prot. n. 23/2023 (per box auto non oggetto della presente)

5.5.2 Conformità Urbanistica.

Il lotto risulta **NON CONFORME** poiché è stata data comunicazione di fine lavori seppur gli stessi siano in fase di completamento e differenti rispetto al titolo rilasciato, come indicato nel capitolo 5.5.1 (titoli) e 5.8 (difficoltà)

Ai fini della sua regolarizzazione, si stima un costo cautelativo, onnicomprensivo, di attività professionale, oneri accessori e sanzione di **€ 8.000,00**.

5.5.3 Conformità Catastale.

- ❖ L'immobile risulta **non conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate del 26/05/2022 protocollato al n. SP0027929, per le medesime motivazioni di cui sopra.

Ai fini della sua regolarizzazione, si stima un costo cautelativo, onnicomprensivo, di attività professionale, oneri accessori e sanzione di **€ 1.000,00**.

5.5.4. SISMICA (All. 6).

- SISMICA prot. n. 5512 del 1708.2020

5.5.5 Inizio Lavori (All. 7).

- prot. n. 4286 del 26.05.2021 con inizio indicato nel 27.05.2021.

5.5.6 Fine Lavori architettonico (All. 8).

- prot. n. 4455 del 20.06.2022 – relativo a Permesso di costruire n. **3/2020** e SCIA in variante n. **12/2022** con fine indicato nel 16.06.2022 - fine lavori parziale;
- prot. n. 4786 del 29.06.2022 relativo a Permesso di costruire n. **3/2020** e SCIA in variante n. **12/2022** con fine indicato nel 28.06.2022.

5.5.7 Fine Lavori strutturale (All. 9).

- prot. n. 4150 del 07.06.2022 con fine indicato nel 24.05.2022

5.5.8 Collaudo (All. 10).

- prot. n. del 29.07.2022

5.5.9 Agibilità (All. 11).

- SCA prot. n. 4787 del 29.06.2022

5.6 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Nella disponibilità della procedura, seppur si rileva la presenza di materiale della ditta fallita.

5.7 Attuali e precedenti proprietari

■

stario per 1/1

pervenuto per mezzo di ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/09/2023 notaio GENNARO

CHIANCA Sede SARZANA (SP) trascritto alla Spezia il giorno 22/09/2023 ai nn. 7734/6229.

Venditori:

atto del 09/04/2021

Notaio Chianca per conferimento in società.

5.8 Rappresentazione delle misure e delle difformità



UNI CEN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

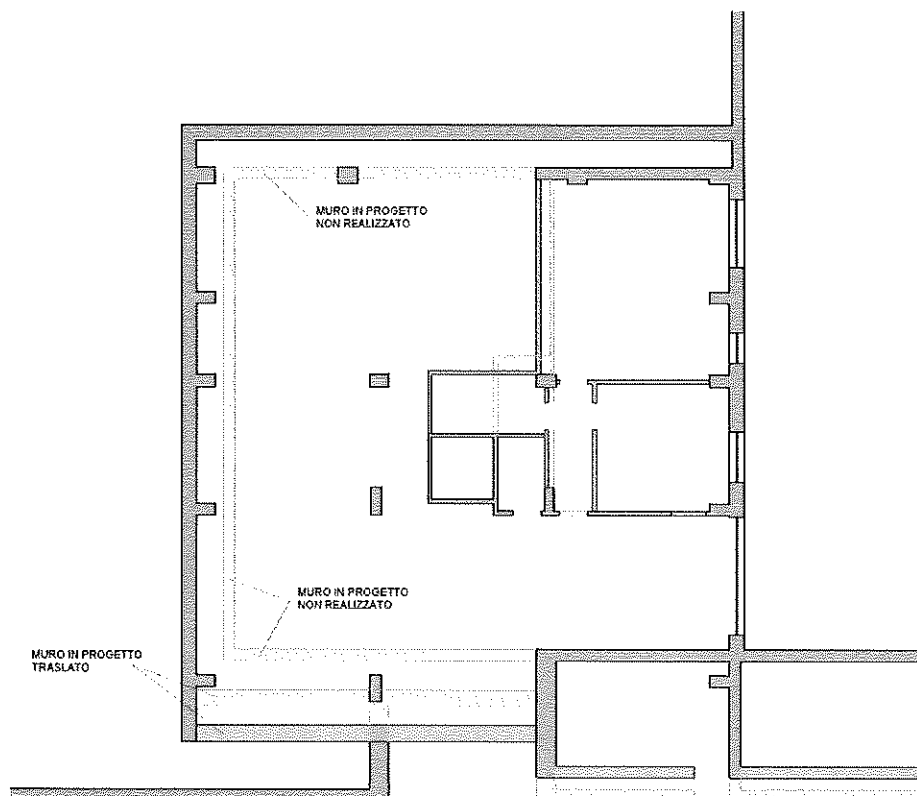
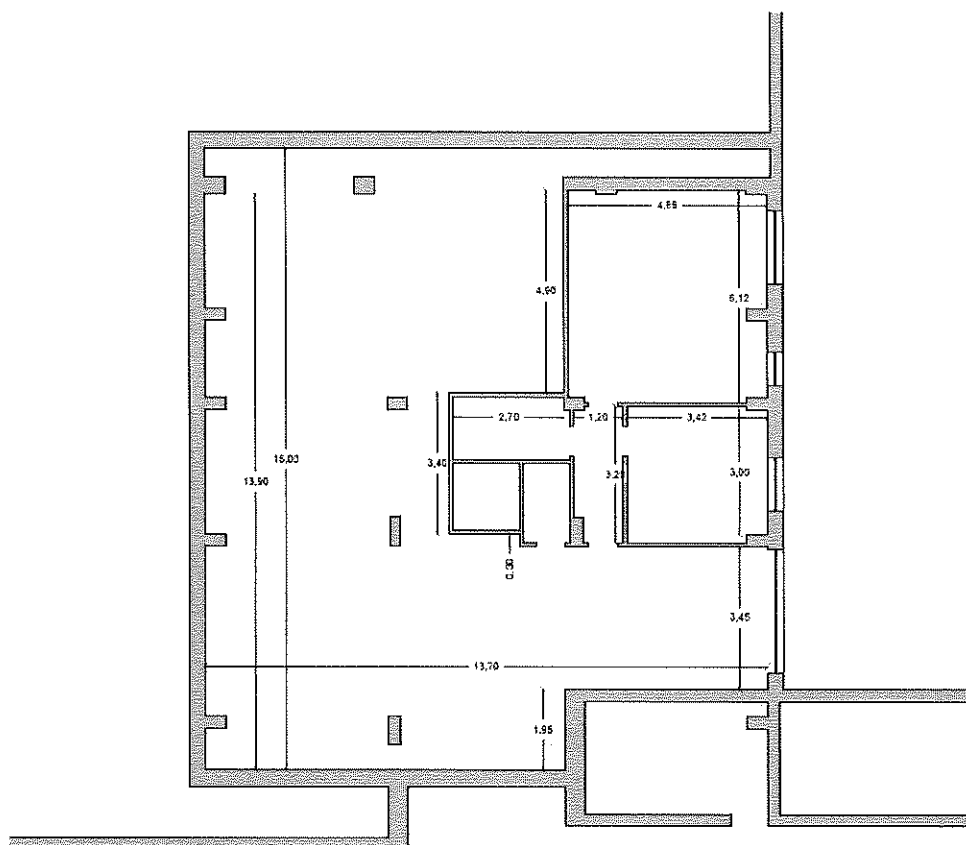
STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**

Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06 e-

mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it

Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

comparabilia



5.9 Confini

Sub. 11

Confina su tre lati con un'intercapedine controterra, vano scale condominiale e sub. 12, la corte confina con terrapieno mappale 1167 e mappale 231, salvo altri. **Sub. 12** confina con il sub. 1, sub. 11, vano scale condominiale e terrapieno, salvo altri.

5.10 Formalità ipotecarie

- Iscrizione del **11.01.2024** part. **21** Ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo — del 09.01.2024 rep. 17 Tribunale della Spezia a favore di [redacted]
S.R.L. [redacted] in Beverino (Sp) importo capitale € 47.907,61 importo totale € 90.000,00
- Iscrizione del **12.01.2024** part. **26** Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di altre obbligazioni — del 12.01.2024 rep. 61886/41678 Notaio Chianca a favore di [redacted]
contro [redacted] sede in Beverino (Sp) importo capitale € 38.122,86 importo totale € 60.000,00
- Iscrizione del **22.01.2024** part. **49** Ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo — del 08.01.2024 rep. 27 Tribunale della Spezia a favore di [redacted]
sede in Beverino (Sp) importo capitale € 64.775,66 importo totale € 100.000,00

5.11 Formalità ipotecarie - servitù

- trascrizione del **28.06.2022** part. **4319** atto tra vivi COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO — del 21.06.2022 rep. 589888/39195 a favore di [redacted]
- trascrizione del **28.06.2022** part. **4320** atto tra vivi COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO — del 21.06.2022 rep. 589888/39195 a favore di [redacted]

5.12 Stima

5.12 Calcolo del più probabile valore di mercato

ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

1. Catastale

- *lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e non ha eseguito accessi ulteriori presso l'Agenzia allo scopo di verificare documentazione storica in quanto non richiesto dalla committenza.*

2. Urbanistica ed Edilizia

- *lo scrivente è mallevato da ogni responsabilità derivante da informazioni inesatte e/o mendaci fornite dalla Parte Incaricante circa gli immobili citati nel presente rapporto di valutazione con riguardo alla conformità urbanistica ed edilizia, nonché in relazione al rispetto di normative igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza, normative acustiche ed eventuali disposizioni o da parte delle Autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore e/o sulla libera commerciabilità del bene.*
- *Si fa inoltre presente che non è stata richiesta dalla Parte Incaricante nessuna attività di Audit documentale e neppure alcuna Due Diligence che avrebbe necessitato di tempi maggiormente ampi e/o attività specifiche approfondite (con relativo incremento dei costi del servizio);*
- *condizione degli edifici e impiantistica: il sottoscritto ha individuato sulla base delle informazioni ricevute dalla Parte Incaricante elementi utili per individuare i comparabili (immobili di confronto) come ad esempio gli stati dell'impiantistica, numero dei bagni e lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile, nonché il periodo di costruzione e l'eventuale anno di ristrutturazione.*

3. Legale

- *Titolo di proprietà: lo scrivente Professionista Incaricato è esonerato da qualsiasi verifica circa il legittimo intestatario del bene e mallevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;*
- *lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto come se fosse libero da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;*
- *lo scrivente è mallevato dalla verifica della sussistenza o meno di gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili.*

4. Sopralluogo

- Il sottoscritto Professionista Incaricato ha effettuato uno specifico sopralluogo presso l'immobile visionandolo internamente/esternamente; tutte le misurazioni sono state desunte da planimetrie catastali o dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale.

5. Parti Comuni

- Allo scopo della stima del Valore di Mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni/condominiali quali ripostigli sottoscala, sottotetti e similari.

6. Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali (in caso contrario l'interesse deve essere specificato);
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;
- nessun altro soggetto, salvo quelli (eventuali) specificati nel Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione.

Metodo di Stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Prezzo medio** degli appartamenti e di ragguagliarlo al locale magazzino, questo perché, la tipologia immobiliare oggetto di valutazione (magazzino) della medesima superficie non è stata riscontrata all'interno del segmento di mercato inteso sia come categoria catastale, sia come estensione di foglio di mappa (4 e 5).

Pertanto, in virtù di una correlazione tra Appartamenti e Magazzino, desumibile dalla "Zona Omi di riferimento B1/Centrale/BRUGNATO CENTRO STORICO", il rapporto è del

Valori OMI 2025/1

Comune : BRUGNATO

Zona OMI : B1/Centrale/BRUGNATO CENTRO STORICO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1.050
Box	Normale	500	650
Capannoni tipici	Normale	300	600
Laboratori	Normale	500	850
Magazzini	Normale	350	700
Negozi	Normale	700	1.250
Posti auto scoperti	Normale	200	250
Ville e villini	Normale	1.200	1.700

Sui valori minimi del 0,35

Sui valori massimi del 0,46

E quindi medio del **0,41**

Comparabili tutti desunti all'interno del fabbricato

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

Alla data del **18.01.2026** è stata fissata la data di valutazione e limitata la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per individuare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del prezzo medio.

Comparabile A. Appartamento compravenduto in data **30/06/2022** (giusta trascrizione a Conservatoria dei RR.II della Spezia al n. 4657 di reg. part. In data 08.07.2022) al prezzo di **208.800,00 €**, ubicato nel Comune di Brugnato (SP), Via Del Sacro Cuore n. 5, al piano **primo** dello stabile costruito nel 2022 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 4 mapp. 1339 sub. 14** con una

superficie in consistenza catastale di **mq 97** (misurata in DPR138/98). oltre a posto auto scoperto di mq. 20 (**fg. 4 mapp. 1339 sub. 7**)

Comparabile B. Appartamento compravenduto in data **21/06/2022** (giusta trascrizione a Conservatoria dei RRII della Spezia al n. 4329 di reg. part. In data 28.06.2022) al prezzo di **210.000,00 €**, ubicato nel Comune di Brugnato (SP), Via Del Sacro Cuore n. 5, al piano **secondo** dello stabile costruito nel 2022 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 4 mapp. 1339 sub. 16** con una superficie in consistenza catastale di **mq 94** (misurata in DPR138/98). oltre a posto auto scoperto di mq. 20 (**fg. 4 mapp. 1339 sub. 5**)

Comparabile C. Appartamento compravenduto in data **30/06/2022** (giusta trascrizione a Conservatoria dei RRII della Spezia al n. 4659 di reg. part. In data 08.07.2022) al prezzo di **177.000,00 €**, ubicato nel Comune di Brugnato (SP), Via Del Sacro Cuore n. 5, al piano **secondo** dello stabile costruito nel 2022 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 4 mapp. 1339 sub. 20** con una superficie in consistenza catastale di **mq 68** (misurata in DPR138/98). oltre a posto auto scoperto di mq. 19 (**fg. 4 mapp. 1339 sub. 9**)

Comparabile D. Appartamento compravenduto in data **30/06/2022** (giusta trascrizione a Conservatoria dei RRII della Spezia al n. 4658 di reg. part. In data 08.07.2022) al prezzo di **226.000,00 €**, ubicato nel Comune di Brugnato (SP), Via Del Sacro Cuore n. 5, al piano **primo** dello stabile costruito nel 2022 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 4 mapp. 1339 sub. 17** con una superficie in consistenza catastale di **mq 94** (misurata in DPR138/98). oltre a posto auto scoperto di mq. 20 (**fg. 4 mapp. 1339 sub. 6**).

Ai fini dell'adeguamento dei prezzi dalla data dell'atto ad oggi si procede utilizzando i valori dettati dall'Agenzia delle Entrate, solo in termini assoluto, ai fini del calcolo dell'andamento.

Anno	Destinazione	Valore minimo	Valore max	Valore med	Differenza %
2022	Abitazioni civili	€ 900,00	€ 1 350,00	€ 1 125,00	11,11%
2025	Abitazioni civili	€ 1 000,00	€ 1 500,00	€ 1 250,00	
2022	Magazzini	450	600	€ 525,00	0,00%

2025	Magazzini	350	700	€ 525,00	
------	-----------	-----	-----	----------	--

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento (CONSISTENZA CATASTALE) che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Comparabili	A	B	C	D
Prezzo data atto	€ 208 800,00	€ 210 000,00	€ 177 000,00	€ 226 000,00
Adeguamento a oggi	€ 23 197,68	€ 23 331,00	€ 19 664,70	€ 25 108,60
Prezzo adeguato	€ 231 997,68	€ 233 331,00	€ 196 664,70	€ 251 108,60
Superficie appartamento	97	94	68	94
Superficie Posto auto	20	20	19	20
Prezzo medio	€ 2 449,64			
Coefficiente di ragguglio dal mercato	0,41			
Prezzo medio magazzino	€ 1 004,35			
Superficie catastale	178			
Valore al finito	€ 178 774,47			
Valore allo stato attuale	€ 132 494,47			
Arrotondamento	€ 133 000,00			

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è assunto come segue alla data del **19/01/2026**:

Arrotondabile ad **€ 133.000,00** pari ad €/mq 735,96 di **consistenza catastale** (mq. 178)

A cui vanno detratti, cautelativamente € 9.000,00 per
regolarizzazione urbanistica e catastale. *****

Bolano, lì 20.01.2026

Il Perito Estimatore nominato

Geom. Francesco TURTURRO



Elenco Allegati:

- **01 – atto di provenienza**
- **02 – formalità ipotecarie**
- **03 – Richiesta accesso atti al Comune di Brugnato**
- **04 – Permesso di costruire 3/2020**
- **05 – SCIA 12/2022**
- **06 – Pratica sismica**
- **07 – Inizio lavori**
- **08 – Fine lavori architettonico**
- **09 – Fine lavori strutturale**
- **10 – Collaudo statico**
- **11 – Agibilità**