TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Maria Grazia Barbuto

CUSTODE:

Rosaria Maffeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ANDREA BECONCINI

CF:BCNNDR67P15E463U
con studio in SARZANA (SP) VIA CISA, 12
telefono: +393358172132
email: info@studiobeconcini.org
PEC: beconciniandrea@pec.it

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 30, della superficie commerciale di **75,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento posto al secondo piano di un condominio, denominato "Biava", sito in Sarzana, Via Ugo Muccini 30; il fabbricato è disposto su 9 piani, di cui due interrati e 7 fuori terra, con quattro portoni di accesso alle scale "A", "B" , "C" e "D", posti al di sotto del porticato lungo Via Muccini.

La struttura del fabbricato è a maglia di travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Le facciate sono di colore rosa e crema, e si trovano in medio stato di conservazione.

L'intero immobile è identificato al foglio 41, mappale 531, e confina a nord con mappale 114, a nord-ovest e ovest con mappali 125, 362 e 365, a sud-ovest con mappale 325, a sud, sud - est con mappale 532, ad est con mappale 112.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 531 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 34 Scala B Interno 4/B, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 24/07/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LA SPEZIA Sede LA SPEZIA (SP) Repertorio n. 739 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 1372.1/2024 Reparto PI di SARZANA in atti dal 07/05/2024

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

B **autorimessa collettiva** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 30, della superficie commerciale di **523,50** mq per la quota di 1152/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un'autorimessa interrata del condominio "Biava", sito in Sarzana, Via Ugo Muccini 30; il fabbricato è disposto su 9 piani, di cui due interrati e 7 fuori terra, con quattro portoni di accesso alle scale "A", "B" , "C" e "D", posti al di sotto del porticato lungo Via Muccini.

La struttura del fabbricato è a maglia di travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Le facciate sono di colore rosa e crema, e si trovano in medio stato di conservazione.

L'intero immobile è identificato al foglio 41, mappale 531, e confina a nord con mappale 114, a nord-ovest e ovest con mappali 125, 362 e 365, a sud-ovest con mappale 325, a sud, sud - est con mappale 532, ad est con mappale 112.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 531 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 1047

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

mq, rendita 4.650,28 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2023 Pratica n. SP0018233 in atti dal 19/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18233.1/2023)
Coerenze: l'immobile confina con intercapedine, con vani scala ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 46, e con vani ai sub. 39, 40, 41, 42, 44, 45, sotto con piano S2, sopra con piano terra del fabbricato al mapp 531
l'esecutato è proprietario di 1152/100000 in forza di sentenza traslativa del 24.07.2014 (si veda il punto 6.1 della presente perizia), ma non compare tra gli intestatari della visura catastale

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**598,79 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 157.816,86**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 157.816,86**
Data di conclusione della relazione:	**23/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .
L'appartamento al corpo A è occupato da terzi senza alcun titolo, l'autorimessa collettiva al corpo B è giustamente occupata dai mezzi dei condomini.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/03/2007 a firma di notaio Chianca Gennaro ai nn. 35868 di repertorio, iscritta il 30/03/2007 a Sarzana (SP) ai nn. 1343/273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 400.000,00.
Importo capitale: 200.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/09/2012 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 1042/12 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a LA SPEZIA ai nn. 3635/415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 15.811,00 €.
Importo capitale: 15.000,00 €.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/01/2014 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA SEDE SARZANA ai nn. 8213 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a LA SPEZIA ai nn. 361/31, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 48.000,00.
Importo capitale: 24.014,46.
La formalità è riferita solamente a immobili al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65 e sub 43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2023 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 2270 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a LA SPEZIA ai nn. 4360/3261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65

pignoramento, stipulata il 21/01/2025 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 102 di repertorio, trascritta il 13/02/2025 a LA SPEZIA ai nn. 496/378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65 e sub 43.
Con verbale del 10.06.2026 il GE "Considerato che l'atto di pignoramento ha ad oggetto l'immobile identificato al NCEU al fg. 41 part. 531 sub. 43 per l'intero, ma l'esecutato è proprietario della sola quota di 1.152/100.0000, DICHIARA la nullità dell'atto di pignoramento per la quota eccedente e ne ordina la cancellazione della trascrizione dell'atto di pignoramento in data 13.2.2025 ai numeri 496/378"

pignoramento, stipulata il 02/11/2015 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 3442/2015 di repertorio, trascritta il 16/12/2015 a LA SPEZIA ai nn. 4161/2932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

sub 65

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 04/11/2010 a firma di TRIBUNALE SEZ DISTACCATA SARZANA ai nn. 3848 di repertorio, trascritta il 11/11/2010 a LA SPEZIA ai nn. 4453/2857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE NASCENTE DA ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65 e sub 43

atto di citazione, stipulata il 09/02/2012 a firma di TRIBUNALE SEZ DISTACCATA SARZANA ai nn. 379 di repertorio, trascritta il 12/03/2012 a LA SPEZIA ai nn. 916/665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE NASCENTE DA ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
La formalità è riferita solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65 e sub 43

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 14.800,18**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute alla data del 03.07.2026, sono così ripartite:

Appartamento di cui al Corpo A: 13.710,17 €;

Autorimessa collettiva di cui al Corpo B: 1.090,01€.

Le informazioni sono state fornite dall'amministratore del condominio "Biava", sig.ra Nencini Michela, con studio in Via B.Fazio 127 - 19121 La Spezia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA TRASLATIVA (dal 24/07/2014), con atto stipulato il 24/07/2014 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 739 di repertorio, trascritto il 07/05/2024 a LA SPEZIA ai nn. 1714/1372.
Il titolo è riferito solamente a immobili al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65, e 1152/100000 fg 41 mapp 531 sub 43

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (dal 04/09/1997 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 04/09/1997 a firma di NOTAIO LUIGI PUCCI ai nn. 116335/20106 di repertorio, trascritto il 17/09/1997 a LA SPEZIA ai

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

nn. 2517/1826.
Il titolo è riferito solamente a originari immobili in Sarzana (SP) censiti al fg 41 mapp.li 126, 127, 128, 328, 329, 362, 365

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/11/2001 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 06/11/2001 a firma di NOTAIO CHIANCA GENNARO ai nn. 23346 di repertorio, trascritto il 26/11/2001 a LA SPEZIA ai nn. 3731/2712.
Il titolo è riferito solamente a originario immobile in Sarzana (SP) censito al fg 41 mapp 115 sub 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/01/2002 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 14/01/2002 a firma di NOTAIO CHIANCA GENNARO ai nn. 23738 di repertorio, trascritto il 29/01/2002 a LA SPEZIA ai nn. 362/284.
Il titolo è riferito solamente a originari immobili in Sarzana (SP) censiti al fg 41 mapp. 115 sub.ni 2 e 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/05/2002 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 28/05/2002 a firma di NOTAIO PUCCI LUIGI ai nn. 126948 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a LA SPEZIA ai nn. 2255/1669.
Il titolo è riferito solamente a originari immobili in Sarzana (SP) censiti al fg 41 mapp. 110 sub 13 e mapp. 112 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 USUFRUTTO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/03/2007 fino al 24/07/2024), con atto stipulato il 23/03/2007 a firma di NOTAIO CHIANCA GENNARO ai nn. 35867/20101 di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a LA SPEZIA ai nn. 1339/842.
Il titolo è riferito solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65, e 11/1000 fg 41 mapp 531 sub 43

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/03/2007 fino al 24/07/2024), con atto stipulato il 23/03/2007 a firma di NOTAIO CHIANCA GENNARO ai nn. 35867/20101 di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a LA SPEZIA ai nn. 1339/842.
Il titolo è riferito solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65, e 11/1000 fg 41 mapp 531 sub 43

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 USUFRUTTO, in forza di ATTO DI RINUNZIA (dal 12/02/2008 fino al 24/07/2014), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di NOTAIO DI MARINO BEATRICE ai nn. 3430/1898 di repertorio, trascritto il 20/02/2008 a LA SPEZIA ai nn. 718/492.
Il titolo è riferito solamente a immobile al catasto fabbricati di Sarzana (SP) al fg. 41 mapp 531 sub 65, e 1152/100000 fg 41 mapp 531 sub 43

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 201/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso civile abitazione, rilasciata il 24/01/2002

Concessione edilizia **N. 224/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla costruzione di edificio ad uso civile abitazione, rilasciata il 09/09/2004

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

Permesso di costruire **N. 45/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla costruzione di edificio ad uso civile abitazione, rilasciata il 09/06/2005, agibilità del 21/06/2005.
Richiesta di agibilità presentata in data 21.06.2005 prot. 21252 e non avendo comunicato o richiesto integrazioni alla richiesta, sulla stessa si intende formato il silenzio assenso ai sensi dell'art. 4 comma 1 del DPR 425/94

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ART. 42 bis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 30, della superficie commerciale di **75,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di perizia è un appartamento posto al secondo piano di un condominio, denominato "Biava", sito in Sarzana, Via Ugo Muccini 30; il fabbricato è disposto su 9 piani, di cui due interrati e 7 fuori terra, con quattro portoni di accesso alle scale "A", "B" , "C" e "D", posti al di sotto del porticato lungo Via Muccini.

La struttura del fabbricato è a maglia di travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Le facciate sono di colore rosa e crema, e si trovano in medio stato di conservazione.

L'intero immobile è identificato al foglio 41, mappale 531, e confina a nord con mappale 114, a nord-ovest e ovest con mappali 125, 362 e 365, a sud-ovest con mappale 325, a sud, sud - est con mappale 532, ad est con mappale 112.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 531 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 34 Scala B Interno 4/B, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 24/07/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LA SPEZIA Sede LA SPEZIA (SP) Repertorio n. 739 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 1372.1/2024 Reparto PI di SARZANA in atti dal

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

07/05/2024

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARZANA, LA SPEZIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,9 km	al di sopra della media
ferrovia distante 500 m	al di sopra della media
autobus distante 50 m	al di sopra della media
porto distante 18 km (La Spezia)	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'appartamento al piano secondo dal vano scale "B"; l'interno è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera singola, una camera doppia, un servizio igienico e una veranda chiusa. L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione, si segnala un mal funzionamento dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con subalterni 5 e 66, ad ovest con subalterno 64, a sud-est con aria su mappale 532, a nord-est con subalterno 83.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e portefinestre realizzati in PVC con vetrocamera	nella media
infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media
infissi interni: porte a battente realizzati in legno e vetro	nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in parquet. presenti nelle camere	nella media
portone di ingresso: portoncino blindato realizzato in PVC e legno	al di sopra della media
rivestimento interno: posto in wc realizzato in piastrelle in gres	nella media
rivestimento interno: posto in angolo cottura realizzato in piastrelle in gres	nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto funziona in parte	scarso
idrico: sottotraccia	al di sopra della media
citofonico: videocitofono	nella media
condizionamento: con diffusori in split	nella media
termico: i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,86	x	100 %	=	73,86
veranda	5,72	x	25 %	=	1,43
Totale:	**79,58**				**75,29**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,29	x	2.000,00	=	**150.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.580,00**

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 30

AUTORIMESSA COLLETTIVA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa collettiva a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 30, della superficie commerciale di **523,50** mq per la quota di 1152/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di perizia è un'autorimessa interrata del condominio "Biava", sito in Sarzana, Via Ugo Muccini 30; il fabbricato è disposto su 9 piani, di cui due interrati e 7 fuori terra, con quattro portoni di accesso alle scale "A", "B" , "C" e "D", posti al di sotto del porticato lungo Via Muccini.

La struttura del fabbricato è a maglia di travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Le facciate sono di colore rosa e crema, e si trovano in medio stato di conservazione.

L'intero immobile è identificato al foglio 41, mappale 531, e confina a nord con mappale 114, a nord-ovest e ovest con mappali 125, 362 e 365, a sud-ovest con mappale 325, a sud, sud - est con mappale 532, ad est con mappale 112.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 531 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 1047 mq, rendita 4.650,28 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2023 Pratica n. SP0018233 in atti dal

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

19/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18233.1/2023)
Coerenze: l'immobile confina con intercapedine, con vani scala ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 46, e con vani ai sub. 39, 40, 41, 42, 44, 45, sotto con piano S2, sopra con piano terra del fabbricato al mapp 531
l'esecutato è proprietario di 1152/100000 in forza di sentenza traslativa del 24.07.2014 (si veda il punto 6.1 della presente perizia), ma non compare tra gli intestatari della visura catastale

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARZANA, LA SPEZIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,9 km — al di sopra della media
ferrovia distante 500 m — al di sopra della media
autobus distante 50 m — al di sopra della media
porto distante 18 km (La Spezia) — nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa collettiva condominiale, situata al primo piano sottostrada, cui si accede con percorso carrabile da rampa di collegamento a Via Muccini, e dai piani superiori tramite scale condominiali interne.

Ospita 28 posti auto e svariati posti moto. L'autorimessa è dotata di impianto semaforico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa collettiva interrata	1.047,00	x	50 %	=	523,50
Totale:	**1.047,00**				**523,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	523,50	x	1.200,00	=	**628.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 628.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.236,86**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 SARZANA, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO 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	75,29	0,00	150.580,00	150.580,00
B	autorimessa collettiva	523,50	0,00	628.200,00	7.236,86
				778.780,00 €	**157.816,86 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.816,86**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 157.816,86**

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 23/07/2026

il tecnico incaricato
ANDREA BECONCINI

Firmato Da: ANDREA BECONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d3c2d34fa5196a481e6987291d7115c