



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Maria Grazia Barbuto

CUSTODE:
So.Ve. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 22/06/2026

TECNICO INCARICATO:

LORENZO MORONI

CF:MRNLNZ74E29E463I
con studio in LA SPEZIA (SP) Via XXII Marzo 38
telefono: 347 0181076
email: ing.lorenzo.moroni@gmail.com
PEC: Moroni.lorenzo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed intera proprietà di fondo commerciale sito in Comune di Bolano (SP) loc. Canevella di Ceparana, avente interno n. 2 ed accesso dal vano scala condominiale "B" al civico numero 1 di Via Chiodo in edificio "D" oltre che da accesso diretto esterno dal ballatoio di passaggio comune che lo circonda.

Composta da un ampio locale ed un bagno, sviluppa al piano terra una superficie commerciale di circa **m² 57**.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 8 mappale 956 subalterno 57, categoria C/1, classe 5, consistenza 47 m², superficie catastale 58 m², piano T, rendita: € 594,70.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** con sede in Bolano (SP), c.f.*** DATO OSCURATO ***, piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto cantina del subalterno 72, dai lati i subalterni 56 e 71 ed il vano scala condominiale di cui al subalterno 43 (scala B), salvo se altri.

Note:

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili inclusi nel presente corpo A.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

Si rappresenta che la sopra menzionata società risulta inattiva e in scioglimento con atto del 19.11.2020 con il quale veniva nominato liquidatore il Sig. *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** e che la società in data 15.12.2020 ha pertanto assunto l'attuale denominazione *** DATO OSCURATO ***, come da visura camerale storica allegata alla presente stima, quale sua parte integrante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00
Data della valutazione:	22/06/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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.*

Atto unilaterale di obbligo edilizio (convenzione) stipulato dalla società *** DATO OSCURATO *** , Soggetto Attuatore, a favore del Comune di Bolano (SP) a rogito del segretario comunale di detto comune, Dott. Angelo Carbone, del 27.5.2003 rep. n. 910, registrato a Sarzana (SP) il 4.6.2003 al n. 748 e ivi trascritto l'11.6.2003 al numero di registro particolare 1499, per la realizzazione di un compendio immobiliare con relative pertinenze in attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata sui terreni di proprietà della suddetta società di cui ai mappali 237, 407 e 494 del foglio 8. Con detta convenzione il Soggetto Attuatore si obbligava nei confronti del Comune di Bolano (SP) a realizzare a propria cura e spesa opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione esterna sommariamente individuate nelle tavole n. 10/U e 10/Ub allegate sotto la lettera "B" e "C" all'atto in questione, quali sue parti integranti e sostanziali, consistenti in:

"a) rete di pubblica illuminazione e corpi illuminanti;

b) parcheggi residenziali pubblici;

- aree a verde pubblico e viabilità pubblica

c) potenziamento della rete idrica tratti Via Capraia e Via Chiodo";

da realizzarsi durante la validità della concessione edilizia in conformità al progetto esecutivo redatto a cura e spesa dello stesso Soggetto Attuatore e presentato contestualmente al progetto relativo alla costruzione degli edifici. Tale Soggetto Attuatore si obbligava altresì a costituire a favore del Comune di Bolano il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree di cui sopra e a cedere parte della rete di pubblica illuminazione e relativi corpi illuminanti nonché la nuova rete per il potenziamento idrico della zona. La convenzione prevedeva infine:

- che il contratto o i contratti definitivi necessari per la costituzione della servitù di uso pubblico o la cessione a favore del Comune di aree, opere ed impianti sopra menzionati fossero stipulati su semplice richiesta del Comune ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal progetto e subordinatamente all'intervenuto collaudo di tali opere, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo;
- che in caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto il Soggetto Attuatore si obbligasse a "*porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi.*"

Per tutti i dettagli si rimanda alla lettura del testo completo della convenzione, contenuta in separato allegato della presente stima, quale sua parte integrante.

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (**cancellata**) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , a firma di Notaio Ceroni Francesco del 26.2.2004 rep. 88.178, iscritta a Sarzana (SP) in data 27.2.2004 ai nn. RG 806 RP 143.

Importo ipoteca: € 2.700.000,00

Importo capitale: € 1.800.000,00



Si rileva che a margine risultano

- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2452 RP 444 del 1.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2454 RP 446 del 1.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2456 RP 448 del 1.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2963 RP 493 del 30.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3090 RP 520 del 6.7.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3287 RP 549 del 16.7.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3516 RP 577 del 29.7.2005: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3517 RP 578 del 29.7.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3598 RP 597 del 2.8.2005: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3599 RP 598 del 2.8.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4043 RP 668 del 1.9.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4884 RP 814 del 26.10.2005: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4885 RP 815 del 26.10.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5241 RP 862 del 18.11.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5242 RP 863 del 18.11.2005: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5527 RP 896 del 9.12.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 369 RP 74 del 24.1.2006: cancellazione totale.

Trattasi di ipoteca iscritta sui mappali 237, 407 e 494 del Foglio 8 del Comune di Bolano (SP) su cui è stato edificato il compendio immobiliare in cui è compreso il fondo commerciale pignorato.

Ipoteca volontaria (**cancellata**) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , a firma di Notaio Ceroni Claudia del 20.7.2004 rep. 3346, iscritta a Sarzana (SP) in data 21.7.2004 ai nn. RG 3160 RP 642.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00

Importo capitale: € 1.200.000,00

Si rileva che a margine risultano

- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2453 RP 445 del 1.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2455 RP 447 del 1.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2457 RP 449 del 1.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2964 RP 494 del 30.6.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3091 RP 521 del 6.7.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3288 RP 550 del 16.7.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3518 RP 579 del 29.7.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3600 RP 599 del 2.8.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3977 RP 651 del 26.8.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4883 RP 813 del 26.10.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4885 RP 815 del 26.10.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5243 RP 864 del 18.11.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5528 RP 897 del 9.12.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5858 RP 933 del 29.12.2005: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5859 RP 934 del 29.12.2005: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 370 RP 75 del 24.1.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 371 RP 76 del 24.1.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 373 RP 78 del 24.1.2006: riduzione somma;



- Annotazione ad iscrizione nn. RG 374 RP 79 del 24.1.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 603 RP 126 del 9.2.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 604 RP 127 del 9.2.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 1269 RP 289 del 20.3.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 1270 RP 290 del 20.3.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 1271 RP 291 del 20.3.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 1272 RP 292 del 20.3.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2710 RP 519 del 8.6.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2711 RP 520 del 8.6.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2713 RP 522 del 8.6.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 2714 RP 523 del 8.6.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3533 RP 641 del 17.7.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3716 RP 659 del 25.7.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 3717 RP 660 del 25.7.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4311 RP 728 del 12.8.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 4312 RP 729 del 12.8.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5002 RP 839 del 7.10.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5003 RP 840 del 7.10.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5540 RP 944 del 9.11.2006: riduzione somma;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 5541 RP 945 del 9.11.2006: restrizione beni;
- Annotazione ad iscrizione nn. RG 140 RP 30 del 12.1.2007: cancellazione totale.

Trattasi di ipoteca iscritta sui mappali 237, 407 e 494 del Foglio 8 del Comune di Bolano (SP) su cui è stato edificato il compendio immobiliare in cui è ricompreso il fondo commerciale pignorato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.5.2019 n. 1.115 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Sarzana (SP) in data 5.6.2019 ai nn. RG 2050 RP 1534.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 470,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 196,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.171,00
Millesimi condominiali:	15,64

Ulteriori avvertenze:

Non risulta disponibile alcun regolamento condominiale. Tuttavia, dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Claudia Ceroni in La Spezia del 16.12.2005 rep. 4926 racc. 3849, registrato a La Spezia il 19.12.2005 al n. 4515 e trascritto a Sarzana il 22.12.2005 ai nn. RG 5729 RP 3573 con il quale la società costruttrice, *** DATO OSCURATO *** , vendeva, tra gli altri, l'immobile oggi oggetto di esecuzione immobiliare alla società *** DATO OSCURATO *** , risulta quanto di seguito riportato.

“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto, nello stato di fatto in cui si trova con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, con le quote condominiali allo stesso spettanti su tutti gli enti, strutture ed opere del fabbricato di cui è parte condominiale per legge o per



convenzione.

Riconoscono e convengono le parti, per loro, loro eredi e aventi causa:

** che le aree condominiali ad uso pubblico, destinate a percorsi pedonali interni e perimetrali al complesso immobiliare, a parcheggi e spazi verdi, sono identificati in catasto al foglio 8 con la particella 956 subalterno 1, quali beni non censibili comuni al subalterno 2, dal subalterno 5 al subalterno 39, dal subalterno 44 al 61, e dal subalterno 63 al subalterno 98 [si rappresenta che i subaltri 32, 39 e 80 sono stati nel frattempo soppressi e che lo stesso Bene Comune Non Censibile (BCNC) di cui al subalterno 1 risulta oggi essere stato soppresso per originare i subaltri 113 e 114, rispettivamente BCNC ai subaltri da 5 a 31, da 33 a 38, da 44 a 61, da 63 a 79, da 81 a 98, da 101 a 109 e da 115 a 120 (aree condominiali gravate da uso pubblico, destinate a percorsi pedonali interni e perimetrali al lotto, parcheggi ed aree verdi) e BCNC ai subaltri da 5 a 31, da 33 a 38, da 44 a 61, da 63 a 79, da 81 a 98, da 101 a 109, da 115 a 116 e da 118 a 120 (area verde) – n.d.r.];*

** che le aree esterne adibite a percorsi pedonali e carrabili, sono identificate in catasto al foglio 8 con la particella 956 subalterno 3, quali beni non censibili comuni ai subaltri dal 5 al 38, e quindi all'intero fabbricato identificato con lettera "B" [si rappresenta che il subalterno 32 è attualmente soppresso e che nel vigente elenco dei subaltri assegnati, allegato al presente elaborato congiuntamente al vigente elaborato planimetrico, il Bene Comune Non Censibile (BCNC) di cui al subalterno 3 risulta comune ai subaltri da 5 a 31 e da 33 a 38, 115, 116, 119 e 120 – n.d.r.];*

** che lo scivolo e le scale esterne di accesso al piano seminterrato e i camminamenti posti nel fabbricato "B", sono identificati dal subalterno 4 della particella 956 del detto foglio di mappa 8, quali beni non censibili comuni ai subaltri dal 5 al 28 e ai subaltri 29-31-32-34-35-36-37-38 [si rappresenta che il subalterno 32 è attualmente soppresso e che secondo il vigente elenco dei subaltri assegnati il subalterno 4 risulta Bene Comune Non Censibile (BCNC) oltre che ai suddetti subaltri citati nel titolo di provenienza anche ai subaltri 115, 116 e 120 – n.d.r.];*

** che lo scivolo e la scala esterna di accesso al piano seminterrato, i camminamenti e gli spazi di accesso ai vani scala e ascensori delle due scale A e B del fabbricato identificato con lettera "D" identificati dal subalterno 40 della particella 956 del foglio 8 sono beni non censibili comuni ai subaltri 44-45-46-47-48-49-50-51-56-60-63-66-71-72-73-75-79, dall'83 al 91 e al subalterno 93 del detto fabbricato "D";*

** che i percorsi pedonali esterni posti sul perimetro del fabbricato "D" e l'area esterna adibita a stazionamento di pertinenza, identificati dal subalterno 41 della particella 956 del foglio 8, sono beni non censibili comuni ai subaltri dal 44 al 61 e dal 63 al 93, del detto fabbricato "D" [si rappresenta che il subalterno 80 è attualmente soppresso e che secondo il vigente elenco dei subaltri assegnati il subalterno 41 risulta Bene Comune Non Censibile (BCNC) oltre che ai suddetti subaltri citati nel titolo di provenienza anche al subalterno 118 – n.d.r.];*

** che il vano scala, il vano corsa dell'ascensore, dal piano seminterrato al piano terzo, compreso il locale macchine dell'ascensore, posti nella scala A del fabbricato "D", identificati dal subalterno 42 della particella 956 del foglio 8, sono beni non censibili comuni ai subaltri dal 44 al 52, al 56, dal 58 al 61, dal 63 al 73, al 75-79, dall'83 al 93 [si rappresenta che il subalterno 52 è attualmente soppresso e che secondo il vigente elenco dei subaltri assegnati il subalterno 42 risulta Bene Comune Non Censibile (BCNC) oltre che ai suddetti subaltri citati nel titolo di provenienza anche al subalterno 117 – n.d.r.];*

** che il vano scala, il vano corsa dell'ascensore dal piano seminterrato al piano terzo, compreso il locale macchine dell'ascensore, posti nella scala B del fabbricato "D" identificati dal subalterno 43 della particella 956 del foglio 8, sono beni non censibili comuni ai subaltri dal 44 al 51, al 56-57-60-63-66, dal 71 al 91 e al 93 [si rappresenta che il subalterno 80 è attualmente soppresso e che secondo il vigente elenco dei subaltri assegnati il subalterno 43 risulta Bene Comune Non Censibile (BCNC) oltre che ai suddetti subaltri citati nel titolo di provenienza anche al subalterno 118 – n.d.r.].*

Quanto in oggetto viene compravenduto libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia della società venditrice di rilevazione in caso di evizioni o molestie, ad eccezione:

- della citata convenzione a favore del comune di Bolano, trascritta a Sarzana il giorno 11 giugno 2003 al registro particolare 1499; relativamente a detta convenzione la parte acquirente si impegna, per quanto le compete, per sé ed aventi causa, mediante clausola da inserire nei relativi atti, ad adempiere a tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla stessa; convengono le parti che quella acquirente subentra negli obblighi ed oneri derivanti da detta convenzione, per quanto ad essa compete; restano naturalmente a carico della società venditrice gli adempimenti che riguardano la società stessa, e cioè la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in detta convenzione;*

[...]



“Convengono, riconoscono e dichiarano ancora le parti, quanto segue, da valere per loro, loro eredi e aventi causa:

-- il fabbricato indicato con lettera "A" è dotato di una unica antenna parabolica centralizzata e condominiale, che serve esclusivamente l'intero fabbricato "A"; i proprietari delle unità immobiliari costituenti detto fabbricato "A" non potranno installare antenne indipendenti;

-- esiste una unica antenna parabolica centralizzata condominiale che è posta nel fabbricato "D" che serve l'intero fabbricato "D" come pure l'intero fabbricato "B"; non potranno essere installate dai condomini antenne indipendenti.

-- i tetti di copertura di ciascun fabbricato saranno condominiali ciascuno alle unità di cui costituiscono copertura.

-- ogni unità immobiliare adibita ad abitazione, costituente il compendio edilizio in oggetto, è dotata di calderina indipendente.”

[...]

“La società acquirente, come sopra rappresentata, dà, fino da ora, mandato irrevocabile alla società venditrice:

a) di stipulare eventuali convenzioni, atti di asservimento, di sottomissione, atti d'obbligo con il Comune di Bolano, anche modificativi o integrativi della precedente convenzione già stipulata, o comunque da detto Comune richiesti, relativamente al complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto di questo atto;

b) di richiedere proroghe e/o varianti di concessioni edilizie;

c) di stipulare atti, anche costitutivi di servitù attive e passive per regolare rapporti con i proprietari di immobili confinanti o attigui con il complesso edilizio in oggetto e con gli enti erogatori di pubblici servizi;

d) di costituire a favore del Comune di Bolano, il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree citate nella suddetta convenzione, e a cedere parte della rete di pubblica illuminazione e relativi corpi illuminanti, nonché la nuova rete per il potenziamento idrico della zona, il tutto come convenuto nella citata convenzione del 27 maggio 2003, sottoscrivendo i relativi atti con tutti i patti e servitù che si rendessero necessari o opportuni, senza che alla stessa società possa eccitarsi insufficienza o indeterminatezza di poteri e con promessa della parte acquirente fino da ora di rato e valido, senza bisogno di sua ulteriore conferma o ratifica; il tutto a cura e spese della società venditrice.

Resta inteso tra le parti, che comunque nessun atto, per il quale siano stati conferiti i mandati irrevocabili di cui ai precedenti paragrafi, potrà intaccare in alcun modo la proprietà e la disponibilità dei beni oggetto della presente compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.”

Oltre a quanto previsto dall'art. 1117 C.C. e a quanto riportato nel titolo di provenienza di cui sopra, dall'esame del vigente elaborato planimetrico e del correlato elenco dei subalterni assegnati, entrambi allegati al presente elaborato, si rileva altresì che l'area condominiale gravata da uso pubblico, destinata ad area verde, identificata dal subalterno 110 della particella 956 del foglio 8 costituisce bene non censibile comune ai subalterni da 5 a 31, da 33 a 38, da 44 a 61, da 63 a 79, da 81 a 98, da 101 a 109 e ai subalterni 115, 116 e 118;

Si informa altresì che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dai D.Lgs. 311/2006 e 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 ed ai sensi della Legge Regione Liguria 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012, dalla L.R. n. 32/2016 e dal regolamento regionale n. 1 del 21 febbraio 2018, l'immobile necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

L'unità immobiliare pignorata, ad oggi, non è provvista della relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE), prevista dalle norme vigenti in materia, in quanto risulta costruita e compravenduta in epoca precedente alla loro entrata in vigore.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 16.12.2005 emerge che l'immobile pignorato risulta, di piena proprietà e libera disponibilità del soggetto esecutato, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** sede in BOLANO (SP), c.f. *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero;

dal 16.12.2005 all'attualità in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Claudia Ceroni in La Spezia del 16.12.2005 rep. 4926 racc. 3849, registrato a La Spezia il 19.12.2005 al n. 4515 e trascritto a Sarzana (SP) il 22.12.2005 ai nn. RG 5729 RP 3573.

Si rappresenta che la sopra menzionata società risulta inattiva e in scioglimento con atto del 19.11.2020 con il quale veniva nominato liquidatore il Sig. *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** e che la società in data 15.12.2020 ha pertanto assunto l'attuale denominazione *** DATO OSCURATO *** , come da visura camerale storica allegata alla presente stima, quale sua parte integrante.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** con sede in BOLANO (SP), c.f. *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero;

dal 22.11.1987 (ante ventennio) al 16.12.2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Ceroni in La Spezia del 22.11.1987 rep. n. 66834, registrato a La Spezia il 14.12.1987 al n. 2029 e trascritto a Sarzana (SP) il 12.12.1987 al volume 2069 numero 2679 di registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito sono elencate le principali pratiche edilizie relative all'unità immobiliare pignorata ed allo stabile in cui essa risulta ricompresa, reperibili presso i competenti uffici comunali dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 34/03: trattasi di pratica presentata dall'amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , Sig. *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione in attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata degli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 381/2001 di un compendio immobiliare, denominato "Le Mimose", costituito da numero quattro edifici, identificati dalle lettere da "A" a "D", a prevalente destinazione residenziale, su terreni di proprietà, allora censiti al N.C.T. con i mappali 237, 407 e 494 del foglio 8 del Comune di Bolano (SP) in località Canevella di Ceparana. La pratica si è perfezionata con il rilascio in data 15.4.2004 di permesso di costruire n. 14/04 per interventi di nuova costruzione di edifici di civile abitazione in attuazione del già menzionato piano particolareggiato. Si precisa che il fondo pignorato è ricompreso nell'edificio di cui alla lettera "D" e che in relazione al suddetto fabbricato di cui alla lettera "D" la pratica in esame era corredata di:

- deposito in Comune di Bolano, pratica 37/03 del 6.12.2003 prot. comunale n. 7528 (contenente progetto architettonico, progetto delle strutture in c.a e relazione geologico-geotecnica), trasmessa al servizio zone sismiche della Provincia della Spezia che l'ha archiviato con il n. 12136 prot n. 1717 del 18.12.2003 ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e con il n. 9923 prot. n. 1717 del 18.12.2003 ai sensi dell'art. 65 del medesimo decreto;
- deposito tardivo in Comune di Bolano, pratica 31/07 del 9.6.2007 prot. comunale n. 4013 (contenente progetto architettonico, progetto delle strutture in c.a, comunicazione di fine lavori in c.a., avvenuta il 18.10.2004), debitamente trasmessa al servizio zone sismiche della Provincia della Spezia che l'ha archiviata come denuncia di variante tardiva n. 9923/01 con nota prot. n. 1789 del 16.7.2007 ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001;
- certificato di collaudo ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. n. 380/2001 sottoscritto da tecnico abilitato in data 4.7.2007.

Dalla dichiarazione di inizio lavori del 21.4.2004 si desume che i lavori sono stati iniziati in data 19.4.2004.

P.E. n. 35/03: trattasi di pratica presentata dall'amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , Sig. *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione del sopra menzionato piano particolareggiato di iniziativa privata in località Canevella di Ceparana. La pratica si è perfezionata con il rilascio di permesso di costruire n. 23/03 in data 13.11.2003.



P.E. n. 10/05: trattasi di pratica presentata dall'amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , Sig. *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione di interventi di nuova costruzione del già citato compendio immobiliare, denominato "Le Mimose", in variante al permesso di costruire n. 14/04 relativa al fabbricato "B" ed al fabbricato "D" in cui risulta ricompreso il fondo commerciale pignorato di cui al subalterno 57 del mappale 956. La pratica si è perfezionata con il rilascio del permesso di costruire n. 2/08 in data 16.1.2008. Dalla dichiarazione di fine lavori protocollata al n. 2702 del 16.4.2008 si desume che i lavori sono stati ultimati in data 3.3.2008.

P.E. n. 19/07: trattasi di pratica presentata dall'amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , Sig. *** DATO OSCURATO *** , per interventi in variante delle opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata in località Canevella di Ceparana di cui al permesso di costruire 23/03. La pratica si è perfezionata con il rilascio del permesso di costruire n. 5/12 in data 13.03.2012.

Si precisa che dalla dichiarazione di fine lavori protocollata al n. 2702 del 16.4.2008 si desume che i lavori per la realizzazione dell'intero compendio immobiliare sono stati ultimati in data 3.3.2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Premesso che in data 30.9.2025 con D.C.C. n. 22 il Comune di Bolano (SP) adottava, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lett. a) della L.R. 36/1997, l'aggiornamento al PUC ancora vigente e che pertanto attualmente, nelle more dell'approvazione di detto aggiornamento del PUC con apposito decreto, vige il regime di salvaguardia per cui il periziando immobile deve al momento sottostare ad entrambe le suddette normative di pianificazione territoriale (PUC vigente e PUC adottato), si dà atto che il fondo commerciale compreso nel presente lotto di vendita è ricompreso nella particella 956 che:

- ricade secondo le previsioni del PUC adottato per gran parte in ambito RQ-TUEE - Ambito di riqualificazione dei tessuti urbani con caratteri eterogenei, normato dall'Art. 43.4 (scheda 2) RQ-TUEE riqualificazione dei tessuti urbani eterogenei, in parte in ambito SIS-VP - Verde pubblico, normato dall'Art. 43.11 (scheda 8) SIS-nn Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture ed in parte in ambito SIS-P - Parcheggi pubblici, normato dal sopramenzionato Art. 43.11;
- ricade secondo le previsioni del PUC ancora vigente nel Perimetro del centro abitato (ai sensi dell'art. 4, Dlgs 285 del 30.04.92), per gran parte in Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare, normati dall'art. 111 delle norme di conformità e congruenza;

Per ogni informazione sulla disciplina della zona di appartenenza dell'immobile pignorato si rimanda pertanto alla scheda informativa attualmente stampabile dall'indirizzo: [g3w - client | Sistema Informativo Territoriale - Revisione PUC](#) ed allegata quale sua parte integrante al presente elaborato ed alla consultazione del testo del PUC vigente e di quello recentemente adottato e delle relative norme.

Si riferisce altresì che l'immobile:

- sotto il profilo insediativo a livello Locale ricade in ambito ID-MO-A del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria e pertanto risulta soggetto all'art. 46 delle relative norme di attuazione che così dispone:
"1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso."
- è sottoposto a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e successive modifiche ed integrazioni);
- ricade in area sismica ed è pertanto soggetto ai combinati disposti dalle vigenti leggi in materia (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Bolano (SP) ricade in zona 2 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria ed alle normative citate.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Irregolarità urbanistico-edilizie

Dal raffronto dello stato dei luoghi del periziando fondo commerciale con gli elaborati grafici allegati alla pratica di variante n. 10/05 risultano delle difformità inerenti alla conformazione dei gradini interni al fondo che portano al portoncino di ingresso che si apre sul vano scala condominiale "B". In particolare, tali gradini sono conformati diversamente da quanto rappresentato nell'ultima tavola di variante raffigurante sezioni e prospetti dell'intero edificio "D". Nell'ultima tavola di variante raffigurante le piante di detto edificio si rileva poi, presumibilmente per mero errore materiale di rappresentazione, la completa assenza di scale di collegamento tra i diversi livelli del solaio di calpestio del fondo commerciale in questione e dell'attiguo vano scala.

Fatta salva la sussistenza di eventuali ulteriori difformità rispetto al progetto assentito delle parti comuni non verificabili dallo scrivente, dal raffronto dalle tavole del progetto di variante con l'effettivo stato dei luoghi emergono poi delle ulteriori difformità afferenti alla facciata e ad alle parti comuni del fabbricato "D", relative principalmente:

- alle dimensioni del finestrino del locale bagno del fondo commerciale pignorato e di quello del fondo commerciale simmetricamente ubicato sul lato opposto dell'edificio, che risultano più piccoli di quanto rappresentato nel progetto assentito;
- alla mancata realizzazione dei parapetti esterni in muratura, sostituiti da ringhiere in ferro zincato;
- alla conformazione del vano scala esterno sul lato Sud-Ovest del fabbricato che conduce dal piazzale intorno all'edificio al piano interrato;
- alla trasformazione nel prospetto Nord-Ovest dello stabile di alcuni vani finestra in vani portafinestra nelle unità immobiliari, di proprietà di terzi e non colpite dalla procedura esecutiva in epigrafe.

In merito a quest'ultimo punto si precisa che, per quello che è possibile rilevare dall'esterno, i suddetti vani portafinestra nel prospetto Nord-Ovest dello stabile risultano presumibilmente conformi a quanto rappresentato nella relativa tavola di progetto della precedente pratica edilizia n. 34/2003, perfezionatasi con il rilascio del permesso di costruire n. 14/04, successivamente superata dal progetto di variante di cui si è già riferito.

Per quanto sopra detto si ritiene che delle suddette irregolarità sotto il profilo edilizio del solo immobile pignorato:

- quelle relative ai gradini interni possano rientrare nelle cosiddette tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 2-bis dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che ai sensi del comma 3 del medesimo articolo non costituendo violazioni edilizie, possono essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali;
- quelle relative alle dimensioni del finestrino del bagno sono attualmente riconducibili ad interventi:
 - di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che non interessando le strutture portanti dell'edificio non rilevano ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessitano quindi dell'istruttoria di una pratica sismica in sanatoria;
 - verosimilmente realizzati in corso d'opera, successivamente al progetto di variante del 16.1.2008 e prima della fine lavori che cade il giorno 3.3.2008;
 - conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che tutte le irregolarità sopra rilevate afferenti allo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita siano sanabili mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, con:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;



- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di un importo in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; oblazione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 516,00 non ritenendo sussistente nel caso di specie alcun incremento di valore dell'immobile correlato alle opere illecitamente realizzate, salvo comunque diversa determinazione del responsabile del procedimento durante l'iter istruttorio della pratica.

Agibilità/Abitabilità

Sebbene nel già citato atto di compravendita a rogito del Notaio Claudia Ceroni del 16.12.2005 rep. 4926 la società venditrice avesse garantito *“che nulla osta al rilascio del certificato di agibilità relativo ai beni in oggetto, che si obbliga ad ottenere a sua cura e spese, previa presentazione della relativa dichiarazione di conformità e fine lavori”*, a tutt'oggi **non risulta rilasciato dai competenti uffici tecnici comunali alcun certificato di agibilità relativo al fondo commerciale pignorato.** L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. previo ottenimento di tutte le necessarie attestazioni/asseverazioni /dichiarazioni rilasciate da tecnici abilitati, comprese le dichiarazioni di rispondenza degli impianti (vedasi al riguardo il successivo paragrafo 8.4).

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva di oblazione e diritti di segreteria da versare al Comune, delle somme eventualmente dovute all'Agenzia delle Entrate e degli onorari del tecnico professionista incaricato della presentazione della pratica in sanatoria e della SCA, possa attestarsi sulla somma di € 3.000,00.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione: **€ 3.000,00**.

Criticità: **media**

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni/oblazioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'unità immobiliare pignorata, costituisce fondo commerciale ed è censito al N.C.E.U. al foglio 8 del Comune di Bolano (SP) con il mappale 956 e subalterno 57, costituzione del 5.4.2005 prot. n. SP0034576 in atti dal 5.4.2005 (COSTITUZIONE n. 1386.1/2005). L'immobile è ricompreso nel fabbricato “D” del compendio immobiliare di cui al mappale 956, edificato sui preesistenti terreni censiti al N.C.T. con i mappali 237, 407 e 494, soppressi in data 11.3.2005 per costituire in tale data l'ente urbano 956 di 8.020 m².

Dal raffronto della vigente planimetria catastale relativa al periziando immobile, presentata in data 5.4.2005 prot. n. SP0034576, con lo stato di fatto dei luoghi emergono alcune imprecisioni di rappresentazione, relativamente:

- alla dimensione della finestra del bagno, che di fatto è più piccola di quanto rappresentato;
- ai gradini interni di collegamento tra i diversi livelli del solaio di calpestio del fondo commerciale in questione e dell'attiguo vano scala, non raffigurati nella rappresentazione planimetrica del fondo;
- all'angolo ad Ovest del ballatoio, che costituisce il camminamento rialzato comune che corre intorno al fondo, rappresentato tondeggiante ma di fatto realizzato a spigolo vivo;
- ai parapetti del suddetto ballatoio rappresentati in muratura ma di fatto non realizzati e sostituiti da ringhiere in ferro zincato;
- alla conformazione del vano scala esterno sul lato Sud-Ovest del fabbricato che conduce dal



piazzale intorno all'edificio al piano interrato.

A conclusione di tutto quanto sopra riportato lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna regolarizzazione sotto il profilo catastale, considerando le difformità riscontrate non rilevanti ai fini della rendita catastale e della corretta ed univoca identificazione dell'immobile oggetto di vendita. Si valuta che l'onere della parcella del professionista incaricato dei dovuti aggiornamenti catastali mediante presentazione di debita pratica DOCFA possa attestarsi sulla somma di € 600,00 (comprensiva di spese).

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**

Costi di regolarizzazione: **€ 600,00.**

Criticità: **bassa**

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

8.4.1. Conformità Tecnico-Implantistica

L'unità immobiliare pignorata è dotata di impianto elettrico sottotraccia oltre che di impianto idrico e di riscaldamento (sottotraccia) autonomo con un calda salviette nel locale bagno, alimentato da caldaia a metano ubicata in detto locale. Il fondo è inoltre dotato di pompa di calore con split nel locale principale ed unità esterna posta nel ballatoio, che costituisce il camminamento rialzato comune che corre intorno al fondo.

Nonostante gli impianti siano di realizzazione relativamente recente, contestuale alla realizzazione degli interventi edilizi descritti nei precedenti paragrafi, non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità rilasciati dalle ditte installatrici degli impianti stessi.

Con le informazioni disponibili non è dunque possibile attestare la conformità degli impianti alle norme vigenti in materia, che dovrà essere verificata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia, ditte alle quali dovrà essere demandata dall'aggiudicatario del lotto anche la redazione delle necessarie dichiarazioni di corrispondenza. È tuttavia ragionevole presumere che i suddetti impianti, e i loro componenti, viste le loro caratteristiche e tipologia, possano risultare conformi o comunque regolarizzabili con interventi contenuti. Si rappresenta che di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione della riduzione del valore di mercato del lotto e del conseguente valore di vendita giudiziale al paragrafo 9 del presente elaborato peritale.

Criticità: **bassa**

BENI IN COMUNE DI BOLANO LOC. CEPARANA VIA CHIODO 1/B

FONDO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di fondo commerciale sito in Comune di Bolano (SP) loc. Canevella di Ceparana, avente interno n. 2 ed accesso dal vano scala condominiale "B" al civico numero 1 di Via Chiodo in edificio "D" oltre che da accesso diretto esterno dal ballatoio di passaggio comune che lo circonda.

Composta da un ampio locale ed un bagno, sviluppa al piano terra una superficie commerciale di circa **m² 57.**

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 8 mappale 956 subalterno 57, categoria C/1, classe 5, consistenza 47 m², superficie catastale 58 m², piano T, rendita: € 594,70.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** con sede in Bolano (SP), c.f.*** DATO OSCURATO ***, piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto cantina del subalterno 72, dai lati i subalterni 56 e 71 ed il vano scala condominiale di cui al subalterno 43 (scala B), salvo se altri.



Note:

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili inclusi nel presente corpo A.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

Si rappresenta che la sopra menzionata società risulta inattiva e in scioglimento con atto del 19.11.2020 con il quale veniva nominato liquidatore il Sig. *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** e che la società in data 15.12.2020 ha pertanto assunto l'attuale denominazione *** DATO OSCURATO *** , come da visura camerale storica allegata alla presente stima, quale sua parte integrante.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in località Canevella di Ceparana in Comune di Bolano (SP), in zona pianeggiante, mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I più importanti centri limitrofi sono La Spezia (a circa 10 km) e Santo Stefano di Magra (a circa 8 km).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo commerciale pignorato è ricompreso in un ampio compendio immobiliare ubicato in Comune di Bolano (SP), in località Canevella di Ceparana, di cui si è già data dettagliata descrizione, oggetto di intervento edificatorio relativamente recente sugli originari terreni censiti al Catasto Terreni con i mappali 239, 407 e 494. Tale intervento, attuato mediante SUA, comprende la realizzazione di quattro corpi di fabbrica, a destinazione prevalentemente residenziale, nonché la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione a corredo.

In particolare l'unità immobiliare del presente lotto di vendita fa parte dell'edificio indicato nel progetto assentito con la lettera "D". Trattasi di corpo di fabbrica con pianta pressoché rettangolare, costituito da due moduli simmetrici, disposti in serie, che si sviluppano su un piano interrato, adibito ad autorimesse singole e cantine, e su tre piani in elevazione adibiti ad uso commerciale (parte del piano terra) e residenziale (per la rimanente parte del piano terra ed i piani primo e secondo) oltre che ad un piano sottotetto, costituito da locali ad uso deposito (soffitte). In ciascuno dei due suddetti moduli in serie è previsto un vano scala comune che collega tra loro i vari livelli a partire dal piano interrato fino alle soffitte oltre che un vano ascensore.

Le strutture sono realizzate in cemento armato con tamponature in mattoni di laterizio, copertura a capanna con due falde spioventi verso il lato lungo dell'edificio, fondazioni a platea nervata, solai al piano terra di tipologia a lastre prefabbricate "predalles" e solai ai piani superiori a travetti tralicciati con fondello laterizio. Lo stabile è dotato di lattoneria in rame, davanzali e soglie delle aperture in pietra tipo granito o materiale similare, fronti per gran parte con latterizi a vista e per una piccola parte tinteggiati al civile nelle porzioni rientranti del prospetto principale a Sud-Est, in corrispondenza dei due vani scala ed in piccole porzioni del prospetto a Nord-Ovest.

Alle estremità del fabbricato sono posizionati gli accessi al piano interrato e precisamente sul lato a Nord-Est una rampa di accesso carrabile e sul lato a Sud-Ovest una scala che consente l'accesso alle cantine ed alle autorimesse. Gli spazi comuni dell'intero compendio immobiliare sono in parte asfaltati, in parte pavimentati ed in parte destinati a verde.



Il fondo commerciale pignorato si sviluppa al piano terra nell'angolo ad Ovest del fabbricato "D" ed ha accesso multiplo, all'interno dal vano scala B, e all'esterno dal ballatoio costituente un camminamento rialzato ad uso comune, pavimentato con ceramica e dotato di ringhiera in ferro zincato che circonda lo stabile sul lato Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest e parzialmente sul lato Nord-Ovest.

Si riferisce altresì che il fondo è costituito da due locali comunicanti e precisamente:

- da un bagno riscaldato da uno scaldavivande, rifinito con un moderno rivestimento in ceramica a mosaico e dotato di WC, bidè, cabina doccia e finestrino in alluminio con vetrocamera da cui prende luce ed aria;
- da un ampio vano principale in comunicazione diretta con il vano scala B dell'edificio; a quest'ultimo si accede salendo dei gradini interni al fondo pignorato rivestiti in granito attraverso la porta di ingresso blindata; tale vano principale risulta dotato di due ampie finestre in alluminio con vetrocamera e di una porta finestra anch'essa in alluminio con vetrocamera, che si apre sul già menzionato ballatoio.

Gli infissi sono sprovvisti di protezioni esterne quali tapparelle o persiane. La pavimentazione di entrambi i locali e lo zoccolino battiscopa del locale principale sono in ceramica.

Si rileva infine che durante il recente sopralluogo all'immobile è stato possibile appurare la sussistenza di problematiche di umidità di risalita, visibili sia dall'interno che dall'esterno dell'immobile, con conseguenti ammaloramenti degli intonaci interni ed efflorescenze saline alla base delle murature perimetrali nonché la presenza di muffe sui soffitti del fronte a Nord-Ovest, connesse alle riscontrate problematiche di umidità di risalita e a fenomeni condensativi, aggravati dal non utilizzo dei luoghi.

CLASSE ENERGETICA: *non disponibile*

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 (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Vani principali	54,00	x	100 %	=	54,00
Vani accessori direttamente comunicanti con i principali	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	60,00				57,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Corpo A

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'unità immobiliare, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di fondo commerciale al piano terra, ubicato in Comune di Bolano in località Canevella di Ceparana, in zona periferica, pianeggiante, a destinazione mista, a traffico scorrevole e dotata di parcheggi; l'unità immobiliare dista circa 15 in linea d'aria dalla principale via Genova ed è dotata di finiture moderne e versa in discrete condizioni conservative. Si segnalano in particolare problematiche di umidità di risalita e di muffe, di cui si è riferito nei precedenti paragrafi.



Valore di mercato degli immobili per comparazione

Considerato quanto sopra si ritiene congruo attribuire un valore medio a metro quadrato di superficie commerciale pari a: € 1.120,00. Essendo poi la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a circa: 57 m² si stima che il valore di mercato del lotto possa attestarsi sulla somma di:

€ 63.840,00.

a cui devono essere apportate le decurtazioni di seguito quantificate.

Decurtazioni

Tenuto conto che il fondo commerciale pignorato è affetto da problematiche di umidità di risalita si ritiene congruo ridurre il valore dell'immobile nella misura, quantificata forfettariamente a corpo, del 10%, corrispondente a:

€ 63.840,00 x 10% = € 6.384,00

Conclusioni

Si conclude che il valore di mercato del lotto al netto delle decurtazioni sopra indicate possa attestarsi sulla somma di:

€ 63.840,00 - € 6.384,00 = € 57.456,00

ed in cifra tonda:

€ 57.000,00

corrispondente ad un valore pari a 1.000,00 €/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00	x	1.000,00	=	€ 57.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.000,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 57.000,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI GENERALI DI STIMA

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;
- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.



In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appartenenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).



FONTI DI INFORMAZIONE

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, coparabilitalia.it, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezziari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie non si ravvedono situazioni che possano avere una particolare rilevanza ai fini dell'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziarla dell'immobile pignorato fatta eccezione:

- per eventuali ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e budgettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio dell'immobile e per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità;
- per eventuali costi aggiuntivi a carico dell'aggiudicatario che dovessero emergere per la conformità/messa a norma degli impianti;
- per eventuali costi aggiuntivi a carico dell'aggiudicatario per la mitigazione/risoluzione delle problematiche di umidità di risalita;
- per ulteriori spese condominiali che potrebbero risultare insolute nel biennio antecedente la vendita giudiziarla;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarla, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al **10%**.

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	Fondo Commerciale	57.000,00	0,00	57.000,00	57.000,00
Totale				57.000,00 €	57.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par. 8): **€ 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 giudiziarla (vedasi anche considerazioni precedentemente espresse): **€ 5.340,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 60,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00

data 22/06/2026

il tecnico incaricato
LORENZO MORONI



Lorenzo Moroni
22/06/2026 09:27:19 UTC+0200

