

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. **7/2017**  
data udienza di verifica crediti: 23-05-2017 ore 11:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa SARA FARINI**

Curatore Fallimentare: **Simone Guido Pelliccia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con posto auto scoperto e**  
**terreni ad uso viabilità**

**Esperto alla stima:** Francesco De Angeli  
**Codice fiscale:** DNGFNC55R25D122J  
**Studio in:** Galleria L. Da Vinci 20 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41198  
**Fax:** 0585 41198  
**Email:** francescodeangeli@tin.it  
**Pec:** francesco.de.angeli@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 17, particella 1659, subalterno 3, piano 1, comune Santo Stefano di Magra (I363), categoria A2, classe 3, consistenza 5, superficie 86, rendita € 529,37

[REDACTED], foglio 17, particella 1659, subalterno 15, comune Santo Stefano di Magra (I363), categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 32,23

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** BERTATEC S.r.l. con sede in Carrara (MS) C.F. 01180840454, sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1512, qualità Frutteto, classe 1, superficie catastale 419, reddito dominicale: € 15,62, reddito agrario: € 4,33,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1518, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 219, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,47,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1522, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 2,07, reddito agrario: € 1,48,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1523, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 217, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,46,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1524, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 78, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,52,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1526, qualità Seminativo Irriguo Arborato,

classe 3, superficie catastale 249, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,67,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1528, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 279, reddito dominicale: € 2,62, reddito agrario: € 1,87,

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363) foglio 17, particella 1657, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 326, reddito dominicale: € 3,06, reddito agrario: € 2,19,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Terreni ad uso viabilità

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

0454

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** Terreno ad uso viabilità

**Creditori Iscritti:**

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreni ad uso viabilità

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreni ad uso viabilità

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreni ad uso viabilità

**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Erta s.n.c. - Ponzano Magra - Santo Stefano Di Magra (La Spezia) - 19020

**Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità

**Prezzo da libero:** € 181.600,00

Beni in **Santo Stefano Di Magra (La Spezia)**  
Località/Frazione **Ponzano Magra**  
Via Erta s.n.c.

**Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento con posto auto scoperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 17, particella 1659, subalterno 3, piano T, comune Santo Stefano di Magra (1363), categoria A2, classe 3, consistenza 5, superficie 86, rendita € 529,37

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)

Confini: Mappale 1659 sub. 2,10,11 e 12

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 17, particella 1659, subalterno 15, comune Santo Stefano di Magra (1363), categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 32,23

Confini: Confina con mappale 1659 sub. 16-12 e mappale 1533

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

**2322/100000** di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1512, qualità Frutteto, classe 1, superficie catastale 419, reddito dominicale: € 15,62, reddito agrario: € 4,33

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)

Confini: Mappale 1510,1009,1522,1507 salvo altri

Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di [redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1518, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 219, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,47

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)

Confini: Mappale 1517,1534,1523,1521,1515,1516 salvo altri

Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di [redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1522, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 2,07, reddito agrario: € 1,48

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)  
Confini: Mappale 1521,1526,1519,1516 salvo altri  
Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1523, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 217, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,46

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)

Confini: Mappale 1534,1521,1528,1518 salvo altri

Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1524, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 78, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,52

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)

Confini: Mappale 1521,1528,1660,1526 salvo altri

Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.



**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] 4, sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1526, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 249, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,67  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)  
Confini: Mappale 1660,1533,1658,1522 salvo altri  
Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1528, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 279, reddito dominicale: € 2,62, reddito agrario: € 1,87  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)  
Confini: Mappale 1659,1533,1660,1654,1655 salvo altri  
Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: Terreno ad uso viabilità.**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belaso di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

2322/100000 di [REDACTED]

nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted] sezione censuaria Santo Stefano di Magra (I363), foglio 17, particella 1657, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 326, reddito dominicale: € 3,06, reddito agrario: € 2,19  
**Derivante da:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 40893 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1770.1/2014)  
**Confini:** Mappale 851,7,1659,1533 salvo altri  
 Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità, planimetria conforme allo stato dei luoghi.

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di appartamento con giardino e posto auto esterno esclusivo sito in loc. Belaso in Ponzano Magra, nel Comune di Santo Stefano Magra, nelle vicinanze della fabbrica "Ceramica Vaccari" che ha cessato la produzione da diversi anni ed attualmente il comprensorio è utilizzato anche dal Comune di Santo Stefano Magra per distacco di uffici comunali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Sarzana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 3 Km, Autobus 250 mt.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Appartamento con posto auto scoperto

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia), Via Erta s.n.c.**

Libero

**Identificativo corpo:** Terreni ad uso viabilità

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia), Via Erta s.n.c.**

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] sentenza di fallimento del 18.05.2017 reg. part. 2320 ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

###### 4.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia.

###### 4.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2. Iscrizioni: (per sottoelencate formalità vedi allegato 23 (certificate storico ipotecario))

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] (per accollo di mutuo da atto di compravendita, soggetto originario dell'ipoteca [redacted] ; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € € 322.002,00 ; Importo capitale: € € 149.075,00 ; Iscritto/trascritto a Sarzana in data 08/07/2014/313

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 17.243,00; Importo capitale: € 8.621,52 ; Iscritto/trascritto a Sarzana in data 10/08/2016/418

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 38.000,00 ; Iscritto/trascritto a Sarzana in data 16/01/2017/19

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [redacted] Derivante da: Mutuo Fondiario; Iscritto/trascritto a Sarzana in data 29/12/2011/866

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni ad uso viabilità

###### 4.2. Pignoramenti:

Nessuna.

###### 4.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento con posto auto scoperto  
sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia), Via Erta s.n.c.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.000,00 €.**

**Millesimi di proprietà: 116,11**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: B**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Terreni ad uso viabilità**

**vincolato a standard sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia), Via Erta s.n.c.**

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 26/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giulio Faggioni, in data 26/06/2014, ai nn. 40893/18292; trascritto a Sarzana, in data 09/07/2014, ai nn. 2341/1770.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto e terreni (vedi allegato n. 22 (certificato storico catastale)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stefano Di Magra (La Spezia) CAP: 19020 frazione: Loc. Belsano di Ponzano Magra, Via Erta s.n.c. di cui al foglio 17 mappale 1659 sub. 3 e 15**

**Numero pratica: 59/2008 - variante 17/2012 (vedi allegato n. 07)**

**Intestazione: Edilinvest S.r.l.**

**Tipo pratica: Permesso a costruire**

Per lavori: REalizzazione di complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2011 al n. di prot. 18702

Rilascio in data 26/03/2012 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Dall'accesso effettuato lo stato di fatto dell'unità risulta corrispondente all'ultimo titolo edilizio abilitativo e alle planimetrie allegato allo stesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2] e posto auto

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	C.C. 15 del 22.04.2005
Zona omogenea:	Comparto "ArC5"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Ambito di riqualificazione con comparto (ARc)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Art. 49 L.R. 36/97
Estremi delle convenzioni:	09.05.2008 rep. 35490
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,2 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Dall'accesso effettuato lo stato di fatto dell'unità risulta corrispondente all'ultimo titolo edilizio abilitativo e alle planimetrie allegato allo stesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto scoperto

**vincolato a standard**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	C.C. 15 del 22.04.2005
Zona omogenea:	ArC5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 Ambito di riqualificazione con comparto
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Art. 49 L.R. 36/97
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno ad uso viabilità

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con posto auto scoperto**

L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione, in virtù del fatto che l'immobile, che fa parte di un intervento edilizio importante, stante la realizzazione di due fabbricati distinti, per un totale di n. 16 unità immobiliari, terminata la sua costruzione nel marzo del 2012, non è mai stato utilizzato dalla proprietà, infatti risulta da completare il rivestimento della cucina ed i frutti dell'impianto elettrico.

Sulla retrostante terrazza, la facciata nella parte bassa risulta sfogliata in virtù del fatto che si è abbozzata negli anni sulla pavimentazione l'acqua di pioggia che non riusciva a scaricare nel piazzale sottostante poiché lo scarico risultava intasato da foglie ed erbacce.

L'appartamento risulta collocato al piano terra, con accesso da corte pertinenziale, con ingresso dal portico e suddiviso in zona giorno (soggiorno con angolo cottura) e zona notte (due camere e bagno) attraverso disimpegno comune.

La superficie interna netta dei locali risulta essere pari a:

- ingresso coperto mq. 2,80;
- portico: mq. 6,76
- soggiorno mq. 21,50;
- cottura mq. 6,82;
- disimpegno mq. 2,88.;
- bagno mq. 4,60;
- camera mq. 14,00;
- camera mq. 11,88;
- portico retro mq. 4,62
- spazio verde sul davanti e sul retro, in parte piastrellato di mq. 60,69 totali

La S.E.L. è pari a mq. 74,74 (vedi allegato 18).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **149,61**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione, in virtù del fatto che l'immobile, che fa parte di un intervento edilizio importante, stante la realizzazione di due fabbricati distinti, per un totale di n. 16 unità immobiliari, terminata la sua costruzione nel marzo del 2012, non è mai stato utilizzato dalla proprietà, infatti risulta da completare il rivestimento della cucina ed i frutti dell'impianto elettrico.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>al rustico</b>

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vedi conformità allegato 12
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomi
Stato impianto	ottimo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	74,74	1,00	74,74
Portico	superf. esterna lorda	14,18	0,30	4,25
Corte	superf. esterna lorda	60,69	0,10	6,07
		<b>149,61</b>		<b>85,06</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Ponzano Magra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

### Accessori

Appartamento con posto auto scoperto

1. Posto auto

identificato al n. 3 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Valore a corpo: € 181.600,00

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **Terreno ad uso viabilità**

### 1. Quota e tipologia del diritto

2322/100000

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La metodologia è prevista nel Codice delle valutazioni immobiliari al capitolo 8 e dalla circolare della BANCA D'ITALIA - Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche - Circolare n. 263 del 27 dicembre 2006:

1° aggiornamento del 5 dicembre 2007

2° aggiornamento del 17 marzo 2008 (Ristampa integrale)

3° aggiornamento del 15 gennaio 2009

e delle linee guida elaborate dall'ABI n° 5/2011.

Il Market Comparison Approach (MCA) è il procedimento di stima più diffuso al mondo.

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il prezzo di mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti, ecc).

Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimanti attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il pro-

blema della stima del valore di mercato in presenza di caratteristiche immobiliari qualitative. Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola in fasi ed è composto da documenti:

1. l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Nelle fattispecie si provveduto ad eseguire accurate ricerche mediante la lettura degli atti notari depositati presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare su tutti gli immobili con categoria catastale equivalente a quella da stimare compravenduti nell'ultimo quinquennio oltre che a visionare atti relativi a compravendite di terreni aventi la solita destinazione urbanistica e circa la solita estensione.

Sono stati visionati molti immobili, solo una decina hanno avuto contrattazioni negli ultimi anni, ma soprattutto molti sono stati oggetto di successioni e/o donazioni.

Alcuni sono stati di fatto compravenduti e di questi ne sono stati scelti tre con compravendite effettuate negli ultimi anni e che verranno utilizzati come comparabili.

2. la rilevazione dei dati immobiliari completi.

Una volta individuati i tre comparabili, si è provveduto alla stima della SEL attraverso la lettura delle planimetrie catastali, dell'inquadramento cartografico.

3. la scelta delle caratteristiche immobiliari.

Si è proceduto con quelle più appropriate ai casi particolari.

4. la compilazione della tabella dei dati.

A monte della tabella dati si trova una tabella riepilogativa degli indici mercantili che esprimono la relazione sintetica tra due grandezze economico immobiliari, quali ad esempio il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale.

Nella tabella dei dati sono riportati:

1. il prezzo dell'immobile (PRZ);
2. i mesi che corrono tra la vendita e la stima (DAT);
3. la superficie principale (SUP);
4. la superficie dei balconi (BAL);
5. i servizi igienici (SER);
6. impiantistica (IMP);
7. il livello di piano (LIV);
8. stato di manutenzione (STM).

ed altri.

5. l'analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali.

Un esempio di questi ultimi è costituito dai prezzi mercantili.

6. la redazione della tabella di valutazione.

Vengono riportati tutti gli aggiustamenti dei vari prezzi marginali ottenendo pertanto il valore corretto di ogni comparabile.

7. sistema di stima.

Vengono riportati tutti e tre i comparabili "corretti dei prezzi marginali".

8. reconciliation e stima.

Viene riportato il valore a mq. e il valore di mercato del nostro immobile da valutare.

Si utilizza nella metodologia di cui sopra la

LA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL) come definita dal "capitolo 2 comma 4.2.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari":

Superficie esterna lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimi-

tato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di cm. 150 dal piano di pavimento, la SEL comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale,ascensori,scale mobili,impianto di sollevamento,ecc.) e orizzontale (corridoi,disimpegni,ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi,terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di La Spezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana;

Uffici del registro di La Spezia;

Ufficio tecnico di La Spezia.

## 8.3 Valutazione corpi:

### **Appartamento con posto auto scoperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Altro Metodo di Valorizzazione

M.C.A. (market comparison approach) vedi allegato n. 20

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,74		
Portico	4,25		
Corte	6,07		

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero (**vedi allegato n. 20**) € 181.600,00

Valore complessivo diritto e quota (**vedi allegato n. 20**) € 181.600,00

### **Terreni ad uso viabilità. vincolati a standard**

Trattasi di terreni ad uso viabilità in quota condominiale di nessun valore commerciale

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	85,06	€ 181.600,00	€ 181.600,00
Terreni ad uso viabilità	vincolati a standard	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 36.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € -280,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile NON è comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 145.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:  
20-06-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Francesco De Angeli**