



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di Podenzana e Comune di Lerici

Oggetto
Perizia tecnica estimativa terreni siti nel Comune di Lerici, distinti al N.C.E.U. al Fg.17 Mapp.593 Sub.25, Fg.17 Mapp.659 Sub.5, Fg.17 Mapp.592 Sub.14, Fg.17 Mapp.592 Sub.9, e nel Comune di Podenzana al Fg.15 Mapp.1134 Sub.1, Fg.15 Mapp.2531126; Fg.15 Mapp.1237.



Committente:



Consulente Tecnico
Geometra Alessandro Lazzini

Studio Tecnico Professionale
Geom. Alessandro Lazzini

Via C. Sforza n.15 Carrara -Ms-54033-Telefono 338-2454290
e-mail: alessandrolazzini@yahoo.it Sito web: www.studiotecnicolazzini.com Partita Iva 01375030457

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari:

- Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti
- Fabbricato sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti
- Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti
- Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti
- Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20
- Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20
- Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

_____ , sede legale in _____
n° 23 54010 , Partita _____ codice fiscale _____
Incarico conferito dal commissario liquidatore della procedura amministrativa coatta della stessa società nominata dal Ministero dello Sviluppo Economico con D.M. del 18.03.2020 n.139.

CONSULENTE TECNICO

Geom. Alessandro Lazzini, nato a CARRARA il 18/09/1974 e residente nel Comune di CARRARA (MS), Via Carlo Sforza , 15, codice fiscale _____ con studio in CARRARA, Via Carlo Sforza , 15, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Massa- Carrara al numero 1327.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geom. Alessandro Lazzini, avendo ricevuto incarico dal commissario liquidatore della _____, di redigere la presente perizia tecnica estimativa al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, sulla base delle indagini cognitive svolte, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del confronto diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari immobiliari:

Comune di Lericì:
Fg.17 Mapp.593 Sub.25
Fg.17 Mapp.659 Sub.5
Fg.17 Mapp.592 Sub.14
Fg.17 Mapp.592 Sub.9

Comune di Podenzana:
Fg.15 Mapp.1134 Sub.1
Fg.15 Mapp.1126
Fg.15 Mapp.1237

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel

Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032
Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032
Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032
Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032
Comune:	PODENZANA (MS)
Indirizzo:	Strada Provinciale Montedivalli , 20 54010
Comune:	PODENZANA (MS)
Indirizzo:	Strada Provinciale Montedivalli , 20 54010
Comune:	PODENZANA (MS)
Indirizzo:	Strada Provinciale Montedivalli , 20 54010

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire attività di indagine presso le unità immobiliari oggetto di stima, più precisamente:

Elenco sopralluoghi effettuati:

- Terreno (Area Urbana) sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti : 01/08/2020
- Lastrico solare sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti :01/08/2020
- Terreno (Area Urbana) sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti : 01/08/2020
- Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti :01/08/2020
- Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20: 01/08/2020
- Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli,20: 01/08/2020
- Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20: 01/08/2020

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali e/o elaborati planimetrici ove esistenti

Elenco immobili oggetto della perizia

COMUNE DI LERICI

- 1) Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti , censito al Fg.17 Mapp.593 Sub.25 (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) Fabbricato sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti , censito al Fg.17 Mapp.659 Sub.5 (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)
- 3) Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti , censito al Fg.17 Mapp.592 Sub.14 (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)
- 4) Terreno sito nel comune di LERICI (SP) Piazza Matteotti , censito al Fg.17 Mapp.592 Sub.9 (vedi Scheda immobile n° 4 e Scheda di valutazione n° 4)

COMUNE DI PODENZANA

- 5) Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20, censito al Fg.15 Mapp.1134 Sub.1 (vedi Scheda immobile n° 5 e Scheda di valutazione n° 5)

- 6) Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) STRADA PROVINCIALE MONTEDIVALLI ,20, censito al Fg.15 Mapp.1126 (vedi Scheda immobile n°6 e Scheda di valutazione n° 6)
- 7) Terreno sito nel comune di PODENZANA (MS) Strada Provinciale Montedivalli ,20, censito al Fg.15 Mapp.1237(vedi Scheda immobile n°7 e Scheda di valutazione n° 7)

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LERICI

Gli immobili di seguito descritti risultano far parte di un più ampio intervento edilizio realizzato su aree P.E.E.P. ex. Art.35 legge 22.10.1971 con cessione in proprietà delle aree, come risulta dall'atto di convenzione stipulato con il Comune di Lerici in data 26/07/1989 repertorio n°38310 raccolta n°7518 registrato a La Spezia il 31/07/1989 notaio Rosaio Patané.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>> Fg.17 Mapp.593 Sub.25

Ubicazione

Comune: LERICI (SP)
Indirizzo: Piazza Matteotti , 19032
Frazione: LERICI

Descrizione e confini

DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di terreno adibito a strada di collegamento tra la viabilità principale Via Giacomo Matteotti e il sottostante condominio residenziale. La stessa si pone tra il compendio immobiliare residenziale e il fabbricato in cui sono posti i box auto. Confina con il corpo di fabbrica dell'intero condominio e i garage.



20200801_102559



20200801_102605



20200801_102603

Proprietà
Soggetto

Diritto
Piena proprietà
Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Qualità	Area urbana
Foglio:	17
Mappale:	593
Subalterno:	25
Superficie:	292,00 mq

Dati Urbanistici

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa risulta insediata all'interno della zona denominata ambito edificati R10 Sub. Ambienti edificati R10.3

L'ambito comprende le aree edificate urbane di Lerici nell'arco del centro urbano, da sotto Carbognano sino alla Salita Cannata. La dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali si presenta scarsa in quanto l'edificato esistente è costituito, per la maggior parte, da unità edilizie condominiali prive di garages e con scarsi spazi esterni destinati a parcheggio.

I valori riscontrati nell'assetto dell'ambito sono la permanenza di alcune aree verdi agricole residuali e nelle alberature dei giardini delle aree pubbliche e private, oltre ai muri in pietra di recinzione di orti e giardini.

Carta delle previsioni di piano (PUC Vigente)



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>> Fg.17 Mapp.659 Sub.5

Ubicazione	
Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032
Frazione:	Lerici

Descrizione e confini

Trattasi di lastrico solare soprastante fabbricato adibito a box, nel quale sono ubicate le pertinenze del compendio immobiliare individuato al Fg. 15 Mapp.593 . Il lastrico solare attualmente è privo di accesso e pavimentazione. L'unità immobiliare si sostanzia in un tetto piano posto a copertura dei box auto pertinenziali, privo di parapetti sul quale attualmente insiste una impermeabilizzazione in guaina bituminosa. Il bene in questione confina a nord con il mappale 320, mentre a sud, est ed ovest con il mappale 593 subalterno 25 area urbana adibita a strada di collegamento .



20200801_102559



20200801_102806

Proprietà
Soggetto

Diritto
Piena proprietà

Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	17
Mappale:	659
Subalterno:	5
Categoria:	TERRENO
Consistenza:	86

Tipologia OMI	Zona conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	2.300,00	3.300,00	Lorda	8,00	12,00	Lorda

Dati Urbanistici

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa risulta insediata all'interno della zona denominata ambito edificati R10 Sub. Ambienti edificati R10.3

L'ambito comprende le aree edificate urbane di Lerici nell'arco del centro urbano, da sotto Carbognano sino alla Salita Cannata. La dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali si presenta scarsa in quanto l'edificato esistente è costituito, per la maggior parte, da unità edilizie condominiali prive di garages e con scarsi spazi esterni destinati a parcheggio.

I valori riscontrati nell'assetto dell'ambito sono la permanenza di alcune aree verdi agricole residuali e nelle alberature dei giardini delle aree pubbliche e private, oltre ai muri in pietra di recinzione di orti e giardini.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3>> Fg.17 Mapp.592 Sub.14

Ubicazione	
Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032

Descrizione e confini

Trattasi di porzione di area esterna adibita a strada di collegamento antistante i compendi immobiliari Fg. 17 Mapp. 592 e 593, in particolare il tratto di strada in corrispondenza della curva. Il bene in questione confina a nord Fg.17 Mapp.592 Sub. 9, ad est e sud con il compendio immobiliare Mapp.592, ad ovest con il Mapp.593.



Proprietà
Soggetto

Diritto
Piena proprietà
Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	17
Mappale:	592
Subalterno:	14
Categoria:	TERRENO
Superficie:	84,00 mq

Note ricerche catastali:

Durante le attività di ricerca condotte sulla banca dati catastale si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare distinta al Fg.17 Mapp.592 Sub.14 è intestata alla società _____ con P.Iva _____ Tale società, risulta essere in realtà l'attuale _____ in forza dell'atto pubblico di mutamento della denominazione o ragione sociale della stessa, redatto dal Notaio Scrufari Pasquale in data 07/05/2003. Inoltre, dalle ricerche a sistema non risulta essere presente l'elaborato planimetrico per l'individuazione delle particelle.

Note ricerche conservatoria dei registri immobiliari:

Dalle ispezioni ipotecaria n.T99920 del 29/10/2020 effettuata presso la conservatoria dei registri si è potuto rinvenire l'atto di mutamento della denominazione/ragione sociale.

Elenco immobili

Comune di LERICI (SP) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00592 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/06/2003 - Registro Particolare 1472 Registro Generale 2158
Pubblico ufficiale SCRUFARI PASQUALE Repertorio 154882/15165 del 07/05/2003
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<4>> Fg.17 Mapp.592 Sub.9

Ubicazione

Comune:	LERICI (SP)
Indirizzo:	Piazza Matteotti , 19032

Descrizione e confini

Trattasi di area esterna di pertinenza del compendio immobiliare distinto al Fg.17 mapp. 592, posta sui prospetti lato nord, sud ed est. Il bene in questione confina a nord con la strada principale Via Matteotti, mentre a sud e ovest con l'area urbana distinta al mappale 593 subalterno 25 adibita a strada di collegamento e il compendio immobiliare Fg.17 mapp. 593 e relativi subalterni.



Proprietà da confermare dopo la verifica sui singoli atti presenti in conservatoria dei registri.

Soggetto
Diritto
Piena proprietà (da confermare)
Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	17
Mappale:	592
Subalterno:	9
Categoria:	TERRENO
Superficie:	305,00 mq

Dati Urbanistici

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa risulta insediata all'interno della zona denominata ambito edificati R10 Sub. Ambienti edificati R10.3 L'ambito comprende le aree edificate urbane di Lerici nell'arco del centro urbano, da sotto Carbognano sino alla Salita Cannata. La dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali si presenta scarsa in quanto l'edificio esistente è costituito, per la maggior parte, da unità edilizie condominiali prive di garages e con scarsi spazi esterni destinati a parcheggio. I valori riscontrati nell'assetto dell'ambito sono la permanenza di alcune aree verdi agricole residuali e nelle alberature dei giardini delle aree pubbliche e private, oltre ai muri in pietra di recinzione di orti e giardini.

Note ricerche catastali:

Durante le attività di ricerca condotte sulla banca dati catastale si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare distinta al Fg.17 Mapp.592 Sub.9 è intestata alla società _____ con P.Iva 00726530116. Tale società, risulta essere in realtà l'attuale _____

in forza dell'atto pubblico di mutamento della denominazione o ragione sociale della stessa, redatto dal Notaio Scrufari Pasquale in data 07/05/2003. Inoltre, dalle ricerche a sistema non risulta essere presente l'elaborato planimetrico per l'individuazione delle particelle.

Note ricerche conservatoria dei registri immobiliari:

Dalla ispezione n.T1010797 del 29/10/2020 effettuata presso la conservatoria dei registri sono emerse le seguenti formalità:

Elenco immobili

Comune di LERICI (SP) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00592 Subalterno 0009

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 28/06/2002 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 0445
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 97/424 del 18/03/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 14/04/2003 - Registro Particolare 968 Registro Generale 1404
Pubblico ufficiale Repertorio 135011 del 04/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 2027 Registro Generale 2921
Pubblico ufficiale SCRUFARI PASQUALE Repertorio 185692/19578 del 09/06/2008
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 19/02/2009 - Registro Particolare 594 Registro Generale 768
Pubblico ufficiale SCRUFARI PASQUALE Repertorio 186364/19988 del 20/01/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

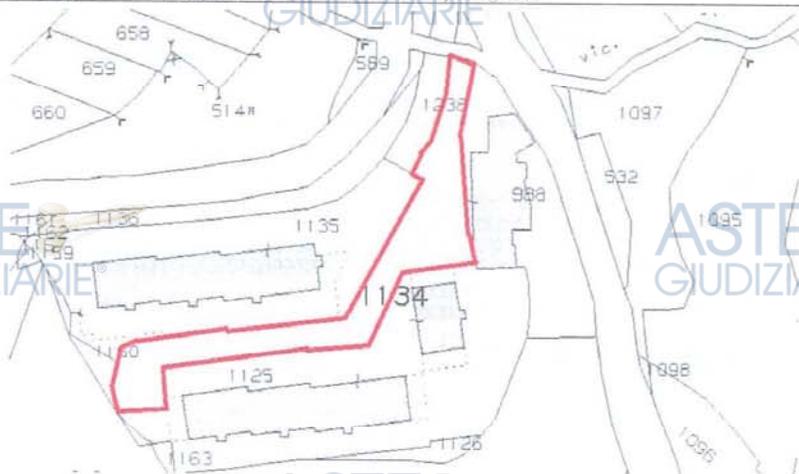
IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PODENZANA

Gli immobili di seguito descritti risultano far parte di un più ampio intervento edilizio realizzato su aree P.E.E.P. ex Art.35 legge 22.10.1971, con cessione in proprietà delle aree, come risulta dall'atto di convenzione stipulato con il Comune di Podenzana in data 10/04/2003 repertorio n°154271 raccolta n°15130 registrato a Sarzana il 29/04/2003 notaio Pasquale Scrufari.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<5>> Fg.15 Mapp.1134 Sub.1

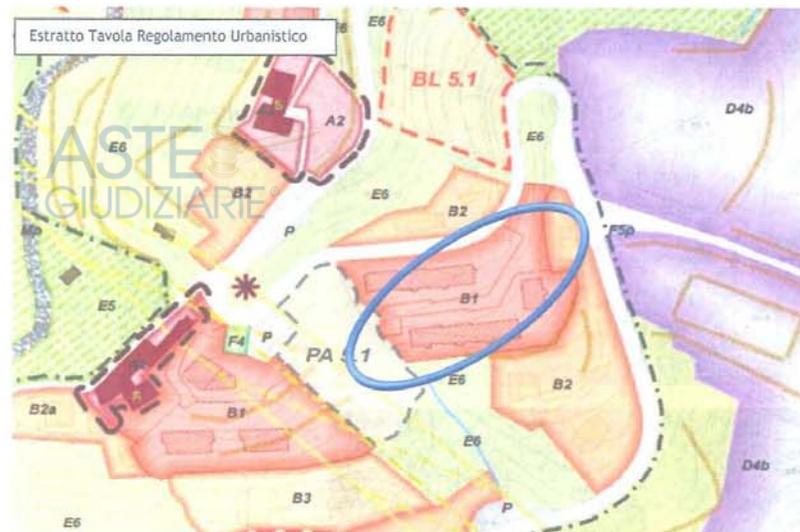
Ubicazione

Comune: PODENZANA (MS)
Indirizzo: Strada Provinciale Montedivalli, 20 54010



Studio Tecnico Professionale
Geom. Alessandro Lazzini

Via C. Sforza n.15 Carrara - Ms-54033-Telefono 338-2454290



Descrizione e confini

Trattasi di terreno adibito a strada di collegamento tra la viabilità principale strada Provinciale Montedivalli e il complesso condominiale residenziale. La stessa risulta essere adibita anche ad area parcheggio del predetto complesso residenziale. Nel sottosuolo sono presenti sottoservizi (fognari, elettrici, gas) che asservono la stessa strada e le singole unità immobiliari. Il manto stradale costituito da asfalto risulta essere in buono stato manutentivo. Confina con il corpo di fabbrica dell'intero condominio e i garage.



20200801_092332

Studio Tecnico Professionale
Geom. Alessandro Lazzini

Via C. Sforza n.15 Carrara - Ms-54033-Telefono 338-2454290
e-mail: alessandrolazzini@yahoo.it Sito web: www.studiotecnicolazzini.com
Partita Iva 01375030457



20200801_092403



20200801_092232



20200801_092944

Proprietà
Soggetto

Diritto
Piena proprietà

Quota
1/1

Dati catastali

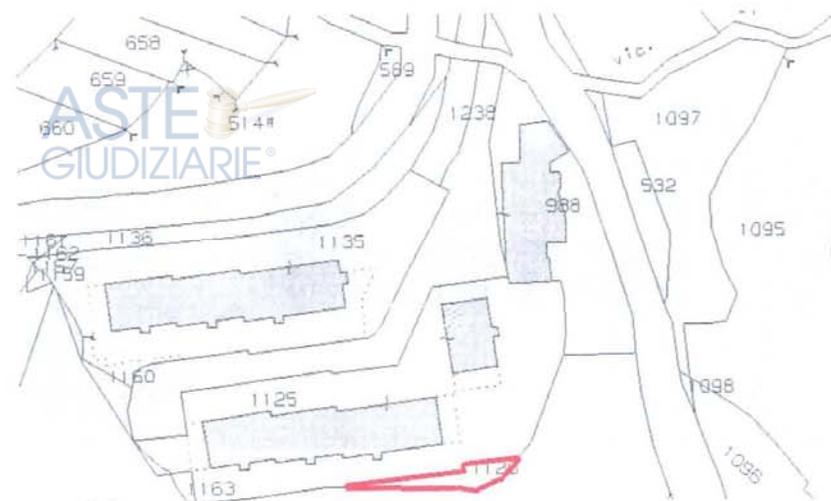
Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	15
Mappale:	1134
Subalterno:	1
Categoria:	TERRENO
Superficie:	634,00 mq

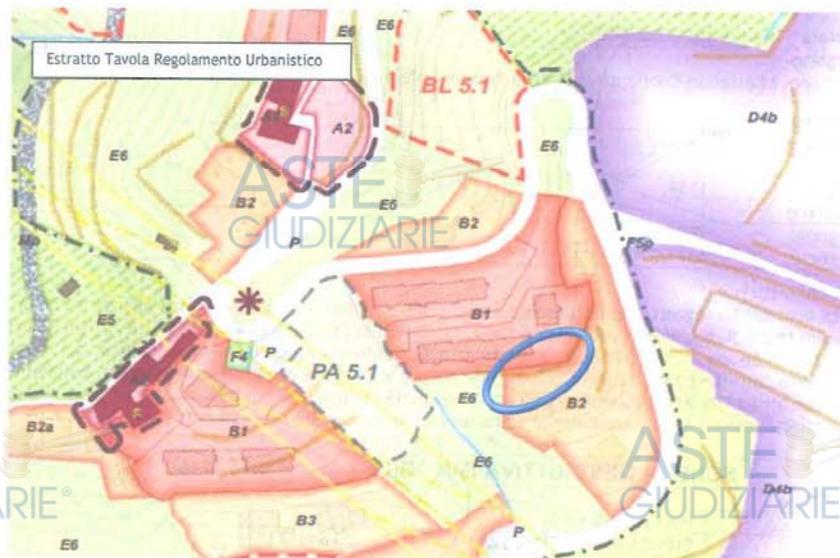
Dati Urbanistici

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa risulta insediata all'interno della zona denominata dal Regolamento Urbanistico "INSEDIAMENTI RECENTEMENTE PIANIFICATI E ATTUATI" classe (B1). Tali aree sono generalmente a destinazione residenziale, di impianto moderno del territorio urbanizzato, caratterizzate da una tipologia edilizia per lo più rada con villette e fabbricati unifamiliari, o densa con blocchi isolati plurifamiliari, palazzine ed edifici in linea. Comprendono, pertanto, quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che hanno seguito processi di formazione recente.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<6>> Fg.15 Mapp.1126

Ubicazione	
Comune:	PODENZANA (MS)
Indirizzo:	STRADA PROVINCIALE MONTEDIVALLI , 20 54010
Frazione:	PODENZANA





Descrizione e confini

Trattasi di porzione di terreno retrostante l'area parcheggio del predetto complesso residenziale sul versante sud. Confina con i mappali 531,1134.



20200801_092738



20200801_092758

Proprietà
Soggetto

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	15
Mappale	1126
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	0,15 €
Rendita agrario:	0,15 €
Superficie:	58,00 mq

Dati Urbanistici

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa risulta insediata all'interno della zona denominata dal Regolamento Urbanistico "INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO "classe (B2). Le aree in menzione fanno parte del tessuto insediativo di recente formazione considerate pressoché sature dove il R.U. conferma sostanzialmente il carico urbanistico esistente, con esclusione per gli edifici ad un piano. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bi-familiari a due o più piani con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali), ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini.



Diritto

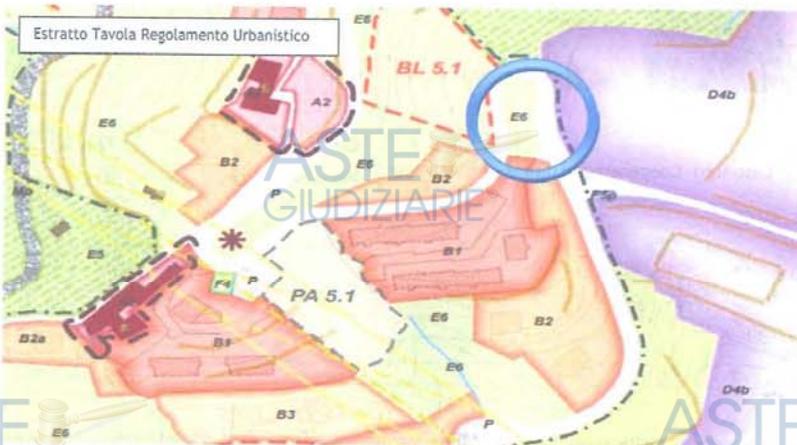
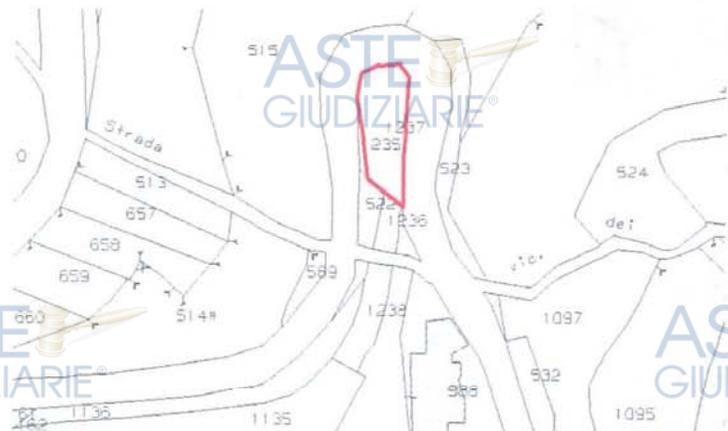
• Piena proprietà

Quota

1/1

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<7>> Fg.15 Mapp.1237

Ubicazione	
Comune:	PODENZANA (MS)
Indirizzo:	Strada Provinciale Montedivalli , 20 54010



Descrizione e confini

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno recintato dislocato sulla strada provinciale in corrispondenza di una curva a gomito. Il terreno risulta essere interessato da un impianto a gas con serbatoio interrato attualmente locato ad una compagnia per l'erogazione di servizi gas. Il bene in questione confina a nord, est ed ovest con la Strada Provinciale Montedivalli, mentre a sud confina con il mappale 522 e 1236.



20200801_091417



20200801_091454



20200801_092014



20200801_092015

Proprietà
Soqgetto

Diritto
Piena proprietà
Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	15
Mappale	1237
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	0,07 €
Rendita agrario:	0,03 €
Valore catastale:	7,88 €
Superficie:	215,00 mq

Dati Urbanistici

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa risulta insediata all'interno della zona denominata dal Regolamento Urbanistico in vigore AREE AGRICOLE RESIDUALI E DI MARGINE (E.6). Comprende l'insieme delle aree agricole di frangia degli insediamenti senza escludere quelle marginali e/o libere intercluse dall'edificazione storica e recente poste, in particolare, all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e degli insediamenti urbani in territorio rurale (centri abitati). Rappresentano suoli liberi a vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite. Generalmente incolte o utilizzate per usi orticoli o comunque connessi alle funzioni di tipo residenziale, rappresentano ambiti verdi soggetti a forme di tutela dell'attuale consistenza e di eventuali forme residue di un ambiente agrario ben più esteso e diffuso sul territorio. Il carattere distintivo dell'attività agricola è, infatti, quella del tipo a part-time e di autoconsumo.

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse e sulla base della propria esperienza tecnica, avuto riguardo delle indagini di mercato svolte presso i competenti operatori qualificati del settore immobiliare. In particolare, nella valutazione delle aree urbane site nei comuni di Lerici e Podenzana non è stato possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato" di aree simili (aree urbane), non essendo presenti sul mercato valori attendibili di compravendite, poiché le stesse solitamente vengono alienate in quote millesimali ai singoli proprietari delle unità immobiliari presenti nei compendi immobiliari. Si è pertanto fatto riferimento ai valori medi di monetizzazione delle aree adibite a parcheggio, viabilità e manovra, applicate dai comuni interessati dalle predette aree.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LERICI

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1>> Fg.17 Mapp. 593 Sub.25

CALCOLO DELLE SUPERFICI

FB foglio 17 mappale 593 sub 25 (100%)	Superficie lorda Totale	292,00 292,00
--	-------------------------	------------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	Impianti sottoservizi (Elettrici, Gas, fognari)	1,35
2	Opere di urbanizzazione e pavimentazione stradale	1,35
Coefficiente globale		1,82

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	100,00 €
Valore unitario stimato (€/m ²)	95,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 100,00 € x 1,82 x 292,00 m ²	53.144,00 €
Valore per confronto diretto	= 95,00 € x 1,82 x 292,00 m ²	50.486,80 €
Valore stimato	(= 50.486,80 € + 53.144,00 €) / 2	51.815,40 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **51.815,00 €**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>> Fg.17 Mapp. 659 Sub.5.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Lastrico solare Fg. 17 mapp.659 Sub.5	Superficie	Totale Superficie
Nuova superficie	86,00	86,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	86,00
	Superficie commerciale	6,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI



Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	2.300,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	3.300,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	2.800,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	2.800,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = 2.800,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 2.800,00 € x 1,00 x 6,80 m ²	19.040,00 €
Valore stimato	= 19.040,00 €	19.040,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **19.040,00 €**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3>> Fg.17 Mapp. 592 Sub.14.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 17 mappate 592 sub 14 (100%)	Superficie lorda	Valore
	84,00	
	Totale	84,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	Impianti sottoservizi (Elettrici, gas, fognari)	1,35
2	Opere di urbanizzazione e pavimentazione stradale	1,35
	Coefficiente globale	1,82

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	100,00 €
Valore unitario stimato (€/m ²)	95,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 100,00 € x 1,82 x 84,00 m ²	15.288,00 €
Valore per confronto diretto	= 95,00 € x 1,82 x 84,00 m ²	14.523,60 €
Valore stimato	(= 14.523,60 € + 15.288,00 €) / 2	14.905,80 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **14.906,00 €**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<4>> Fg. 17 Mapp.592 Sub.9.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 17 mappate 592 sub 9 (100%)	Superficie lorda	Valore
	305,00	
	Totale	305,00
	Valore unitario stimato (€/m ²)	65,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 65,00 € x 1,00 x 305,00 m ²	19.825,00 €
Valore stimato	= 19.825,00 €	19.825,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **19.825,00 €**

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PODENZANA

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<5>> Fg. 15 Mapp.1134 Sub.1 .

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 15 mappate 1134 sub. 1 (100%)	Superficie lorda	Valore
	634,00	
	Totale	634,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	Impianti sottoservizi (Elettrici, gas, fognari)	1,30
2	Opere di urbanizzazione e pavimentazione stradale e autobloccanti per le superfici destinate a parcheggio	1,30
	Coefficiente globale	1,69

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	100,00 €
Valore unitario stimato (€/m ²)	90,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 100,00 € x 1,69 x 634,00 m ²	107.146,00 €
Valore per confronto diretto	= 90,00 € x 1,69 x 634,00 m ²	96.431,40 €
Valore stimato	(= 96.431,40 € + 107.146,00 €) / 2	101.788,70 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **101.789,00 €**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<6>> Fg.15 Mapp. 1126

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 15 mappale 1126 (100%)	Superficie lorda	58,00
	Totale	58,00

VALORI DI MERCATO

Valore unitario stimato (€/m ²)	77,00 €
---	---------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 77,00 € x 1,00 x 58,00 m ²	4.466,00 €
Valore stimato	= 4.466,00 €	4.466,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **4.466,00 €**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<7>> Fg. 15 Mapp.1237

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 15 mappale 1237 (100%)	Superficie lorda	215,00
	Totale	215,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	Impianto gas per stoccaggio ed erogazione dei servizi per le utenze Gas del compendio immobiliare	1,70
	Coefficiente globale	1,70

VALORI

Valore unitario stimato (€/m ²)	77,00 €
---	---------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 77,00 € x 1,70 x 215,00 m ²	28.143,50 €
Valore stimato	= 28.143,50 €	28.143,50 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **28.144,00 €**

TRIBUNALE DI MASSA-CARRARA

Addi 27 del mese di Febbraio anno 2021 nel Tribunale di Massa-Carrara, nella Cancelleria Civile avanti al sottoscritto funzionario è Comparso il abilitato alla libera professione iscritto al collegio dei geometri di Massa-Carrara al n° 1327, identificato a Mezzo di Carta di Identità N° CA45476BZ rilasciata dal Comune di Carrara in data 16/08/2018 il quale presenta la avanti estesa relazione peritale dal medesimo redatta per conto della società iscritta alla C.C.I.A.A. al n° MS - 105394 Codice fiscale commissario liquidatore Avv. Francesco Rizzo nato a C.F. residente in Marina di Massa Viale G. Mazzini n° 9.

CHIEDE

di asseverarla con giuramento .

Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole :

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che il presente verbale che, previa lettura, viene come appresso sottoscritto.

L'Esperto



Il Cancelliere

Conclusioni

Il sottoscritto Geometra Alessandro Lazzini, con studio in CARRARA (MS), Via Carlo Sforza , 15, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Massa- Carrara al numero 1327, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 239.985,00 € (dicansi euro duecentotrentanove milanovecentoottantacinque/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

CARRARA, 27-02-2021



Geometra Alessandro Lazzini

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

-Visure catastali per soggetto:

Visura immobili Comune di Lerici
Visura immobili Comune di Podenzana

-Estratti di mappa:

Comune di Lerici
Fg.17 Mapp.592
Comune di Podenzana
Fg.15 Mapp.1135

-Planimetria catastali:

Comune di Lerici
Fg.17 Mapp.592 Sub.14
Fg.17 Mapp.593 Sub.25

-Elaborato Planimetrico:

Comune di Lerici
Fg.17 Mapp.592 Sub.25
Comune di Podenzana
Fg.15 Mapp.1134 Sub.1

-Ispezioni ipotecarie:

Immobili Comune di Lerici
Ispezione ipotecaria elenco sintetico note di conservatoria n° T1010797 del 29/10/2020
Ispezione ipotecaria elenco sintetico note di conservatoria n° T99920 del 29/10/2020

-Convenzioni immobili Comune di Lerici:

Atto di cessione in proprietà di aree e convenzioni ex. Art.35 legge 22.10.1971 del 26/07/1989 repertorio n° 38310 raccolta n° 7518 registrato a La Spezia il 31/07/1989 notaio Rosaio Patané.

Convenzioni immobili Comune di Podenzana:

Atto di cessione in proprietà di aree e convenzioni ex. Art.35 legge 22.10.1971 del 10/04/2003 repertorio n° 154271 raccolta n° 15130 registrato a Sarzana il 29/04/2003 notaio Pasquale Scrufari.