



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

Giudizio di divisione R.G. 1603/2023

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA NELLE PROCEDURE RIUNITE

105/2017 e 18/2019

tra:

ORTLES 21 S.R.L.

e:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Maria grazia Barbuto

TECNICO INCARICATO:

FEDERICO BIANCHI

CF:BNCFRC67H22E463B
con studio in LA SPEZIA (SP) VIA A. CAPPELLINI, 3
telefono: +393807160096
email: fede220667mail.com
PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it

PREMESSO

- che il sottoscritto era stato nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva n°105/2017 per la quale in data **26.10.2018** aveva provveduto a depositare perizia di stima del compendio pignorato;
- che a seguito di instaurazione di nuova procedura esecutiva n°18/2019 riunita nella precedente n° 105//2017 lo scrivente era stato nominato esperto estimatore in data **13.03.2019**;
- che a seguito di tale incarico l'esperto aveva provveduto a depositare nuova perizia di stima aggiornata in data **01.05.2019**
- che a seguito della estinzione parziale della procedura n°18/2019 riunita nella procedura esecutiva n°105/2017 fu chiesto all'esperto estimatore con nomina in data **16.08.2019** di aggiornare la perizia di stima.
- che lo scrivente ha depositato nuova perizia di stima aggiornata in data **26.08.2019**.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto è stato nominato in data **24.09.2024** quale CTU nel giudizio di divisione promosso da **ORTLES 21 s.r.l.** quale attuale creditore procedente dei beni pignorati relativi alle procedure n°105/2017 e n°18/2019.

Lo scrivente a seguito dell'incarico ricevuto, vista l'instaurazione del giudizio di divisione, tenuto conto della documentazione presentata dall'attore, riporta di seguito la propria relazione di stima integrata ed aggiornata alla data odierna.

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA -

LOTTO UNICO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreni a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie catastale di **16.750,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza che permette l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. L'accesso alla cava risulta all'interno di uno dei mappali (il 333) facenti parte del compendio immobiliare pignorato e quindi oggetto di stima ai fine della vendita forzata così come una parte della cava stessa (la zona prospiciente l'ingresso) sfruttata dalla Società eseguita fino all'interruzione dell'attività. La porzione di cava su terreno di proprietà sembra non contenere più materiale cavabile. Lo sfruttamento dell'intera cava è stata oggetto di autorizzazione regionale e concessione da parte del Comune della Spezia, poichè la cava si estende per massima parte su proprietà del Comune della Spezia (mappale 47 fg.76).

Maggiori dettagli e più precise informazioni in merito sono riportati relazione redatta dal Geologo Dott. Ferrari parte integrante della stima delle procedure esecutive.

All'interno del mappale 117 risulta essere riportato nelle mappe catastali un manufatto identificato con la particella 1038 (ex 118) - bene immobile di altra proprietà- sito ai margini della pista sterrata di accesso alla cava. Il perito durante i sopralluoghi non ha rinvenuto alcun manufatto se non tracce di murature in pietrame potenzialmente riconducibili ad un fabbricato ormai completamente diruto.

Identificazione catastale dei terreni di cui al punto "A":

- **foglio 59 particella 117** (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG - U, superficie 3740, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord.794 fg.59; a est con map. 881 fg. 59 a sud con map. 123 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a ovest con map. 116
- **foglio 59 particella 123** (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESSPUG - U, superficie 2770, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 117 fg.59 (stessa proprietà); a est con mappale 124 fg. 59; a sud con mappale 332 fg. 59 (stessa proprietà); a ovest con mappale 116 fg. 59 e mappale 47 fg.76
- **foglio 59 particella 332** (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESPUG - U, superficie 1440, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 123 fg. 59; a est con map. 333 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a sud con map. 333 (stessa proprietà) fg. 59; a ovest map.47 fg.76;
- **foglio 59 particella 333** (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG - U, superficie 8800, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 3,18 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 332 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a est con map. 334 fg. 59; a sud con map. 366 fg. 59; ovest map.47 fg.76.

Presenta un'orografia media- forte acclività, sono state rilevate le seguenti colture arboree: piante

spontanee.

B terreni a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie catastale totale di **5.096,00** mq, PIGNORATI per la quota di:

- **15/100** di piena proprietà (██████████)
- **70/100** di piena proprietà (██████████)

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza, strada che prosegue nel terreno di cui al mappale 117 che prosegue per l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. Relativamente al mappale 886 trattasi di area urbana con molta probabilità residuo di preesistente area di sedime di un manufatto. L'area è inaccessibile a causa della folta vegetazione. Ulteriori informazioni e dettagli sono riportate nell'allegata relazione redatta dal Geologo ██████████.

Identificazione catastale dei terreni di cui al punto "B":

- **foglio 59 particella 881** (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG, superficie 4470, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,62 €, intestato a ██████████ per la quota di 15/100; ██████████ per la quota di 70/100; ██████████ per la quota di 15/100
Coerenze: a nord con il mappale 129; a est con i mappali 882-122 e 127; a sud con i mappali 126 e 124; ad ovest con il mappale 117
- **foglio 59 particella 126** (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD, superficie 600, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a ██████████ per 15/100; ██████████ per 70/100; ██████████ per 15/100
Coerenze: a nord con il mappale 881; a est con il mappale 127; a sud con il mappale 128; a ovest con il mappale 124.
- **foglio 59 particella 886** (catasto terreni), qualità/classe AREA URBANA, superficie 26, indirizzo catastale: VIA DELLA CORNICE SNC, intestato a ██████████ per la quota di 15/100; ██████████ per la quota di 70/100; ██████████ per la quota di 15/100
Coerenze: L'area così identificata è sita all'interno del mappale 126 censita come area urbana in quanto con ogni probabilità corrispondente ad area di sedime di fabbricato ad oggi non più identificabile.

Presenta una forma irregolare, un'orografia media forte acclività, sistemi irrigui: inesistenti.

Data della valutazione:

30.10.2024

2. STATO DI POSSESSO:

Il compendio risulta libero.

I terreni in oggetto sono attraversati da una pista di servizio alle attività estrattive di cui la Società esecutata era concessionaria. La strada di accesso all'ingresso della cava è da considerarsi viabilità consortile funzionale all'intero polo estrattivo come da Decreto Regione Liguria n° 2892 del 21.10.2009. Il polo estrattivo riguarda due cave, la prima che era in Concessione alla Società esecutata (cava bassa), la seconda di proprietà del Comune della Spezia (cava alta); il tutto come indicato nell'allegata documentazione fotografica.

Si segnala che all'interno del mappale 117 (oggetto di pignoramento e della presente stima) è indicato nella mappa catastale un piccolo fabbricato rurale posizionato sul lato destro della viabilità di cui però il perito non ha trovato evidenza durante i sopralluoghi. In prossimità dell'area di sedime individuata come localizzazione del manufatto sono stati riscontrate una porzione di un muro in pietra che potrebbe rappresentare il residuo di un paramento murario di un fabbricato ad oggi crollato oltre alla presenza di pietrame da costruzione sparso; Quanto si evidenzia non ha permesso di ricostruire l'ingombro planimetrico di un eventuale fabbricato preesistente. Tale manufatto, anche qualora fosse esistente è catastalmente identificato dal numero 1038 (ex 118) e **non è oggetto di pignoramento quindi**

di stima perché di altra proprietà.

Relativamente agli immobili pignorati (con riferimento all'esecuzione immobiliare n° 18/2019 riunita nella presente) con atto esecutivo del 05.02.2019 di cui al Registro Generale n° 1407 e Registro Particolare n° 1048 si riporta quanto segue: trattasi di beni pignorati per la **quota complessiva di 85/100** di piena proprietà a persone fisiche che risultano socie della Società esecutata di cui alla primaria esecuzione.

Tali immobili sono costituiti da due terreni, e da un'area urbana di cui al mappale 886. All'interno dell'area si sviluppa la strada interpoderale che si raccorda con quella realizzata su terreni della società esecutata.

Ad oggi pertanto gli immobili pignorati sono i seguenti:

TERRENI di cui al punto "A" distinti al **Fg. 59 mappali 117 - 123 - 332 e 333** per la piena e l'intera proprietà per un totale di mq **16.750**

TERRENI di cui al punto "B" distinti al **Fg. 59 mappali 881 e 126 ed AREA URBANA** di cui al **fg.59 mappale 886 PIGNORATI** per la quota di piena proprietà pari ad **85/100 di mq 5096 totali**. All'interno del compendio immobiliare sono stati rinvenuti attrezzature di vario genere, scarti di lavorazione della cava, blocchi di pietra, un container, un gruppo elettrogeno, una carcassa di un minibus, una pala meccanica, rifiuti ed oggetti di vario genere, con ogni probabilità inventariati dal Custode Giudiziario. Tutto ciò trattandosi di beni mobili non rientrano nella stima della presente perizia nei compiti del sottoscritto fornirne puntuale inventario. L'esperto estimatore ne fa menzione solo a mero titolo informativo.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL compendio immobiliare risulta accessibile attraverso strada esistente che si diparte dalla via litoranea ed attraversa terreni di proprietà altrui su cui esiste da tempo immemorabile diritto di passo come dichiarato negli atti di provenienza.

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

3.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il **27/04/2017** a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 572/2017 di repertorio, iscritta il 25/05/2017 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 4065; Reg. part. 618, a favore di Cassa di Risparmio della Spezia SPA, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: €.150.000,00. Importo capitale: €.208.924,25.

La formalità è riferita solamente a mappali 117 - 123 - 332 - 333 del foglio 59 per la quota di proprietà di 1/1

ipoteca attiva, stipulata il **20/06/2014** a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1408 di repertorio, iscritta il 01/07/2014 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 4406; Reg. Part. 516, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: €.600.000,00. Importo capitale: €.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a mappali 886 - 126 - 881 del foglio 59 limitatamente alla piena proprietà di 7/10.

Ipoteca della riscossione n. 1486 del **17/12/2019** a favore: SPEZIA RISORSE SPA con sede in La Spezia contro: [REDACTED], per Euro 227.008,00 di cui Euro 113.504,00 per capitale, Pubblico Ufficiale: Spezia Risorse Spa di La Spezia, in data 12/12/2019 rep.50326.

Ipoteca della riscossione n. 1487 del **17/12/2019** a favore: SPEZIA RISORSE SPA con sede in La Spezia, contro [REDACTED] per Euro 158.410,00 di cui Euro 79.205,00 per capitale, Pubblico Ufficiale: Spezia Risorse Spa di La Spezia, in data 12/12/2019 rep. 50325

Ipoteca della riscossione n. 782 del **24/08/2023** a favore: SPEZIA RISORSE S.P.A. con sede in La Spezia contro: [REDACTED] per Euro 531.220,00 di cui Euro 265.610,00 per capitale, Pubblico Ufficiale: Spezia Risorse S.p.a. di La Spezia, in data 31/07/2023 rep.43.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, in data **21/01/2019** in atti il 05/02/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 2061/2019 di repertorio, trascritto il 18/02/2019 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 1407; Reg. Part. 1048, a favore di Credit Agricole Carispezia S.p.A, contro [REDACTED], derivante da atto di precetto del 30.05.2017. La formalità è riferita solamente ai mappali 881 - 126 - 886 del foglio 59 del foglio 59 per la quota totale di piena proprietà di 85/100.

In data 07/06/2019 la procedente ha presentato rinuncia al pignoramento su mapale 119 fg. 59.

Pignoramento del **20/07/2019**, in atti il 01/08/2017 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 2294/2017 di repertorio, trascritta il 31/08/2017 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 6999; Reg. Part. 5121, a favore di Credit Agricole Carispezia S.p.A, contro [REDACTED], derivante da atto di precetto del 30.05.2017. La formalità è riferita solamente ai mappali 117- 123 - 332 - 333 del foglio 59 per la quota di proprietà di 1/1

Altre trascrizioni:

Domanda giudiziale n. 7466 del 10/11/2023 [REDACTED] con sede in La Spezia, [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in La Spezia, [REDACTED] richiedente: [REDACTED], [REDACTED] derivante da Divisione Giudiziale Ordinanza Ex Art.600 C.p.c., Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di La Spezia, in data 21/09/2023 rep. 1603/ 2023.

3.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli: rif. Decreto Regione Liguria n° 2892 del 21.09.2009 e n° 468 del 07.03.2011

Ulteriori avvertenze: D.lgs. 42/2004 art. 136 (beni paesaggistici).

Per le specifiche relative agli accessi alla cava, all'utilizzo della strada ed alle potenzialità reddituali del sito si rimanda alla relazione del Geologo Dott. [REDACTED] revisionata in data 24.04.2019 a seguito del nuovo pignoramento del 05.02.2019 (Reg. Gen.1407; Reg. part. 1048) inerente gli immobili di cui ai mappali 881 - 126 e 886 che allegata alla presente relazione ne fa parte essenziale ed integrante. (nella relazione il geologo fa riferimento anche al mappale 119 del fg. 59, di cui in data 07.06.2019 è stata presentata rinuncia al pignoramento da parte del creditore procedente)

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ cod. fisc. ██████████ - per la quota di 70/100; ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 15/100; ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 15/100 per la quota di 1/1 TOTALE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di NOTAIO ██████████ ai nn. 49749/20110 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 222; REg. gen. 294. Il titolo è riferito solamente a mappali 881 - 126 - 886

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 22/02/2008), con atto stipulato il 22/02/2008 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 141969/29946 di repertorio, trascritto il 06/03/2008 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 1099; REg. gen. 1729.

Il titolo è riferito solamente a mappali 117 - 123 - 332 - 333

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/09/1997 fino al 30/11/2002), con atto stipulato il 23/09/1997 a firma di TRIBUNALE SP ai nn. 5228 di repertorio, trascritto il 31/12/1997 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 7833; REg. gen. 9931

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/11/2002 fino al 20/12/2007), con atto stipulato il 27/05/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 56/432 di repertorio, trascritto il 18/08/2003 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 5139; REg. Gen. 7010

██████████ cod. fisc. ██████████ - per la quota di 70/100; ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 15/100; ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 15/100 per la quota di 1/1 TOTALE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2007 fino al 22/02/2008), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di ██████████ ai nn. 49749/20110 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 222; REg. gen. 294. Il titolo è riferito solamente a mappali 881 - 126 - 886

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni immobili in oggetto risultano essere sottoposti ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico;

aree carsiche;

aree a rischio incendio;

in parte area di cava;

D.lgs. 42/2004 art. 136

SIC Portovenere, Riomaggiore, San Benedetto.

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera C.C. n° 19 in data 05.05.2003 in vigore dal 25.06.2003, l'immobile ricade in zona Art.22- Territori non insediabili di valore ambientale relativamente al 100% delle superficie dei mappali 117, 123 e 332; art. 22 relativamente al 64,33% del mappale 333, la restante parte (35,67%) area di produzione agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Organismi territoriali elementari Monte di S. Croce. PUC vigente, in forza di delibera C.C. n° 19 in data 05.05.2003 in vigore dal 25.06.2003, l'immobile ricade in zona Art.20- Area di produzione agricola relativamente al 100% delle superficie dei mappali 881 - 126 e 886. N.T.A ed indici: Organismi territoriali elementari Monte di S. Croce.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale corrisponde a quanto indicato negli atti di pignoramento

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

In relazione al manufatto di cui al mappale 119 non è stato possibile rinvenire alcun dato che ne potesse confermare la liceità urbanistica. Si tratta altresì di un fabbricato costruito in epoca sicuramente antecedente al 1967.

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto pubblico - conferimento in società di beni immobili di cui al rogito notaio Tito Raimondi del 22.08.2008rep. 141969/29946 Reg. Part. 1099; Reg. gen.1729)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LA SPEZIA VIA DELLA CORNICE, FRAZIONE ZONA MONTE SANTA CROCE,
QUARTIERE LITORANEA STRADA PER LE CINQUE TERRE

TERRENI DI CUI AL PUNTO A

terreni a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **16.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza che permette l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. L'accesso alla cava risulta all'interno di uno dei mappali (il 333) facenti parte del compendio immobiliare pignorato e quindi oggetto di stima ai fine della vendita forzata così come una parte della cava stessa (la zona prospiciente l'ingresso). La porzione di cava su terreno di proprietà non risulta contenere più materiale cavabile. Lo sfruttamento dell'intera cava è stata oggetto di autorizzazione regionale e concessione da parte del Comune della Spezia, poichè la cava si estende per massima parte su proprietà del Comune della Spezia (mappale 47 fg.76). Maggiori dettagli e più precise informazioni sono riportati nella relazione redatta dal Geologo Dott.

All'interno del mappale 117 risulta essere riportato nelle mappe catastali un manufatto identificato con la particella 1038 (ex 118) - bene immobile di altra proprietà- sito ai margini della pista sterrata di accesso alla cava. Il perito durante i sopralluoghi non ha rinvenuto alcun manufatto se non tracce di murature in pietrame potenzialmente riconducibili ad un fabbricato ormai completamente diruto.

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 117** (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG - U, superficie 3740, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a **██████████** derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord.794 fg.59; a est con map. 881 fg. 59 a sud con map. 123 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a ovest con map. 116
- **foglio 59 particella 123** (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESSPUG - U, superficie 2770, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a **██████████**, derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 117 fg.59 (stessa proprietà); a est con mappale 124 fg. 59; a sud con

mappale 332 fg. 59 (stessa proprietà); a ovest con mappale 116 fg. 59 e mappale 47 fg.76

- **foglio 59 particella 332** (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESPUG - U , superficie 1440, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
 Coerenze: a nord con map. 123 fg. 59; a est con map. 333 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a sud con map. 333 (stessa proprietà) fg. 59; a ovest map.47 fg.76;
- **foglio 59 particella 333** (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG - U , superficie 8800, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 3,18 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico 02.01.1976
 Coerenze: a nord con map. 332 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a est con map. 334 fg. 59; a sud con map. 366 fg. 59; ovest map.47 fg.76.



Presenta, un'orografia media- forte acclività, sono state rilevate le seguenti colture arboree: piante spontanee.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

al di sotto della media

ferrovia distante 3 Km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

eccellente

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a media- forte acclività raggiungibile dalla strada pubblica Via delle Cinque Terre (Litoranea), attraverso un accesso dotato di sbarra con apertura/chiusura elettrica che introduce in un percorso sterrato carrabile per la prima parte su terreni di altra proprietà utilizzabile anche con mezzi pesanti su cui insite servitù di passo come descritta nell'atto di compravendita dei terreni oggetto di perizia oltre ad altri a firma notaio *** DATO OSCURATO *** del 20.12.2007 rep. 49749/20110 Reg. Gen. 294, Reg. part. 222. Detto atto è relativo all'acquisto da parte dei soci della società eseguita, in qualità però di persone fisiche quindi come beni personali.

Tale servitù di passo è stata riportata anche nell'atto di conferimento nella Società eseguita *** DATO OSCURATO *** dei beni pignorati (atto a firma Notaio *** DATO OSCURATO *** del 22.02.2008 num. rep. 14969/29946 Reg. Gen.1729; Reg. Part. 1099. (Atto di provenienza). **Si segnala che, poichè il presente atto richiama relativamente all'accesso a detti terreni la servitù riportata e trascritta nell'atto precedente (notaio *** DATO OSCURATO *** del 20.12.2007) il diritto di accesso a favore dei mappali pignorati è relativo al percorso stradale dalla strada delle Cinque Terre fino al confine con il mappale 881 del foglio 59. Ad oggi essendo stato pignorato anche il mappale 881 (bene di proprietà a titolo personale dei soci della Soc. eseguita) tale percorso (cioè il diritto di passo) sarà pertanto garantito. Il mappale 881 sebbene in quota fa parte del medesimo lotto di vendita dei suindicati terreni.**

Quanto sopra poichè l'atto notarile precedente (atto 2007 Notaio * DATO OSCURATO ***) a quello relativo al conferimento dei beni nella società eseguita (atto 2008 Notaio *** DATO OSCURATO ***) riguardava anche l'acquisto del mappale 881 e quindi iscriveva servitù anche sul medesimo.**

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	16.750,00	x	100 %	=	16.750,00
Totale:	16.750,00				16.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreni boschivi adibibili a pascolo cespugliato e solo in parte a produzione agricola il valore venale scaturibile da stime sintetiche - comparative risulta particolarmente modesto. A parere dello scrivente altresì l'individuazione del valore di stima di detti beni non può prescindere dalle potenzialità che detti immobili assumono rappresentando l'unica via di accesso alle cave ("cava bassa" che era in concessione alla società esecutata e "cava alta" di proprietà del Comune della Spezia) ed essendovi stata realizzata al loro interno una viabilità carrabile seppur di natura consortile e con l'obbligo del ripristino al momento della cessazione delle attività estrattive del sito. Inoltre rappresentano un valore (*crf perizia geologo*) sia l'imbocco alla cava sia il tratto di galleria già scavato che oltretutto rappresenta già un naturale collegamento con la cava alta di proprietà del Comune.

Tali potenzialità sono state descritte ed analizzate nella relazione di stima del geologo Dott. Ferrari che si allega come parte integrante ed essenziale della presente relazione, e riguardano sia il valore della strada che l'imbocco e le gallerie scavate oltre che il possibile reddito ricavabile dallo sfruttamento del diritto di passo da parte dei concessionari attuali o futuri delle cave.

Poiché però tale redditività non è certa in quanto dipenderà dalla possibilità di richiedere ed ottenere nuova concessione e dall'operatività delle cave, nonché dalla loro resa estrattiva, si ritiene che il valore dei terreni stimati alla data odierna non possa essere il mero risultato della somma algebrica del valore dei terreni in base alla loro coltura e qualità intrinseche ed estrinseche (stima sintetica-comparativa) e del valore della strada sommata al valore dell'ingresso e delle gallerie nonché alla potenziale redditività dovuta appunto al pedaggio sulla medesima calcolato in percentuale sulla quantità del materiale estratto.

Quanto sopra poiché potrebbero non realizzarsi le condizioni per cui i potenziali acquirenti dei terreni possano godere di tali redditi.

Infatti, la decadenza della concessione o la dismissione dell'attività da parte della Società attualmente concessionaria (società esecutata), l'interruzione completa delle attività di cava negli anni futuri potrebbero inficiare le aspettative di reddito correttamente individuate ed indicate nella relazione di stima del Geologo ██████████ allegata alla presente perizia e facentene parte integrante.

Tuttavia, l'Esperto Stimatore ritiene che trattandosi di potenzialità comunque oggettive seppur potenziali e condizionate, sia doveroso tenerne conto nella presente valutazione pur se prudenzialmente.

Dalle considerazioni emerse e dalle valutazioni eseguite lo scrivente ritiene di attribuire un valore intrinseco di € 4,00/mq di terreno. Tale valore sebbene leggermente superiore ai valori ottenuti per comparazione viene così individuato viste le caratteristiche intrinseche del sito, la sua esposizione ed il suo stato manutentivo.

Per i motivi soprariportati relativi: alla presenza della strada, dell'ingresso alla cava e delle gallerie, della potenziale redditività scaturibile dal verificarsi di alcune condizioni favorevoli ma non certe, si ritiene di incrementare il valore di stima sulla base dei calcoli esplicitati nella relazione tecnica del geologo coadiutore dello scrivente. Si determina alla data odierna, pertanto, un valore complessivo dei terreni ritenendo congruo **di aumentarlo del 75% rispetto alla stima a valore agricolo.**

Il valore così individuato ammonta pertanto ad **€ 7,00/mq** che va moltiplicato per la superficie complessiva dei terreni da porre in vendita: **mappali 333, 332, 123, e 117** per la quota di 100/100 per complessivi **mq 16.750**; **L'importo di stima corrispondente pertanto ammonta ad € 7,00/mq x mq 16750 = € 117.250,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.750,00 x 7,00 = €.117.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.117.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.117.250,00

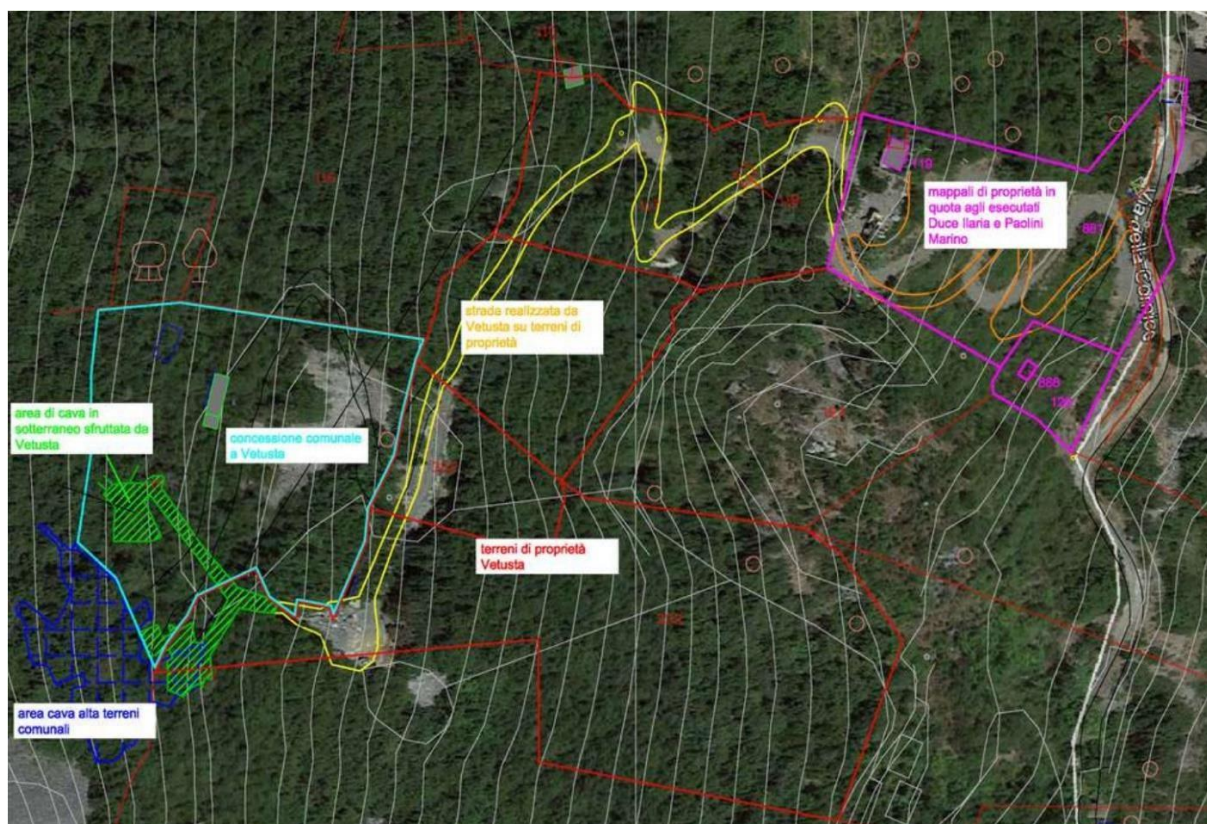
BENI IN LA SPEZIA VIA DELLA CORNICE, FRAZIONE ZONA MONTE SANTA CROCE,
QUARTIERE LITORANEA STRADA PER LE CINQUE TERRE

TERRENI DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **5.096,00** mq per la quota di:

- 15/100 di piena proprietà (██████████) pignorata
- 70/100 di piena proprietà (██████████) pignorata
- 15/100 di piena proprietà (██████████) **QUOTA NON PIGNORATA**

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli **con inserita una strada sterrata a forte pendenza (TRATTO IN ARANCIONE)**, strada che prosegue nel terreno di cui al mappale 117 che prosegue per l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro.

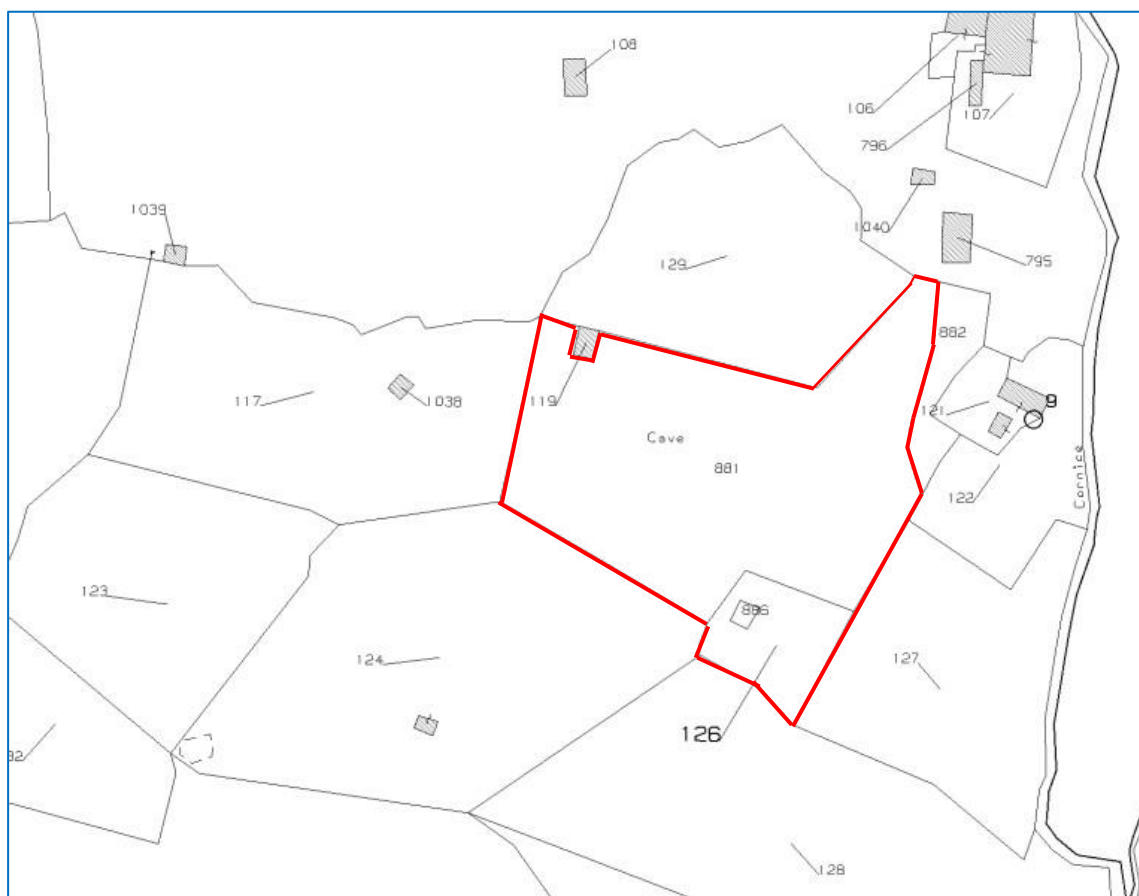


Relativamente al mappale 886 trattasi di area urbana con molta probabilità residuo di preesistente area di sedime di un manufatto. L'area è inaccessibile a causa della folta vegetazione. Ulteriori informazioni e dettagli sono riportate nella relazione redatta dal Geologo [REDACTED].

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 881** (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG, superficie 4470, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,62 €, intestato a [REDACTED] per la quota di 15/100; [REDACTED] per la quota di 70/100; [REDACTED] per la quota di 15/100
Coerenze: a nord con il mappale 129; a est con i mappali 882-122 e 127; a sud con i mappali 126 e 124; ad ovest con il mappale 117
- **foglio 59 particella 126** (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD, superficie 600, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a [REDACTED] per 15/100; [REDACTED] per 70/100; [REDACTED] per 15/100
Coerenze: a nord con il mappale 881; a est con il mappale 127; a sud con il mappale 128; a ovest con il mappale 124.
- **foglio 59 particella 886** (catasto terreni), qualità/classe AREA URBANA, superficie 26, indirizzo catastale: VIA DELLA CORNICE SNC, intestato a [REDACTED] per la quota di 15/100; [REDACTED] per la quota di 70/100; [REDACTED] per la quota di 15/100
Coerenze: L'area così identificata è sita all'interno del mappale 126 censita come area urbana in quanto con ogni probabilità corrispondente ad area di sedime di fabbricato ad oggi non più identificabile.

Presenta una forma irregolare, un'orografia media forte acclività, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

al di sotto della media

ferrovia distante 3 Km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a media- forte acclività raggiungibili dalla strada pubblica Via delle Cinque Terre (Litoranea), attraverso un accesso dotato di sbarra con apertura/chiusura elettrica che introduce in un percorso sterrato carrabile per la prima parte su terreni di altra proprietà utilizzabile anche con mezzi pesanti su cui insite servitù di passo come descritta nell'atto di compravendita dei terreni oggetto di perizia oltre ad altri a firma notaio *** DATO OSCURATO *** del 20.12.2007 rep. 49749/20110 Reg. Gen. 294, Reg. part. 222.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreni agricoli compresa area urbana di mq 26 corrisponde al mappale 886	5.096,00	x	100 %	= 5.096,00
Totale:	5.096,00			5.096,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreni boschivi adibibili a pascolo cespugliato e solo in parte a produzione agricola il valore venale scaturibile da stime sintetico - comparative risulta particolarmente modesto. A parere dello scrivente altresì l'individuazione del valore di stima di detti beni non può prescindere dalle potenzialità che detti immobili assumono rappresentando l'unica via di accesso alle cave ("cava bassa" che era in concessione alla società esecutata e "cava alta" di proprietà del Comune della Spezia) ed essendovi stata realizzata al loro interno una viabilità carrabile seppur di natura consortile e con

l'obbligo del ripristino al momento della cessazione delle attività estrattive del sito. Inoltre, rappresentano un valore (cfr. perizia geologo) sia l'imbocco alla cava sia il tratto di galleria già scavato che oltretutto rappresenta già un naturale collegamento con la cava alta di proprietà del Comune.

Tali potenzialità sono state descritte ed analizzate nella relazione di stima del geologo Dott. Ferrari che si allega come parte integrante ed essenziale della presente relazione, e riguardano sia il valore della strada che l'imbocco e le gallerie scavate oltre che il possibile reddito ricavabile dallo sfruttamento del diritto di passo da parte dei concessionari attuali o futuri delle cave.

Poiché però tale redditività non è certa in quanto dipenderà dalle validità delle concessioni e dall'operatività delle cave, nonché dalla loro resa estrattiva, si ritiene che il valore dei terreni stimati alla data odierna non possa essere il mero risultato della somma algebrica del valore dei terreni in base alla loro coltura e qualità intrinseche ed estrinseche (stima sintetico-comparativa) e del valore della strada sommata al valore dell'ingresso e delle gallerie nonché alla potenziale redditività dovuta appunto al pedaggio sulla medesima calcolato in percentuale sulla quantità del materiale estratto.

Quanto sopra poiché potrebbero non realizzarsi le condizioni per cui i potenziali acquirenti dei terreni possano godere di tali redditi.

Infatti, la decadenza della concessione, l'interruzione completa delle attività di cava negli anni futuri potrebbero inficiare le aspettative di reddito correttamente individuate ed indicate nella relazione di stima del Geologo Dott. ████████ allegata alla presente perizia e facentene parte integrante.

Tuttavia, l'Esperto Stimatore ritiene che trattandosi di potenzialità comunque oggettive seppur potenziali e condizionate, sia doveroso tenerne conto nella presente valutazione pur se prudenzialmente.

Dalle considerazioni emerse e dalle valutazioni eseguite lo scrivente ritiene di attribuire un valore intrinseco di € 4,00/mq di terreno. Tale valore sebbene leggermente superiore ai valori ottenuti per comparazione viene così individuato viste le caratteristiche intrinseche del sito, la sua esposizione ed il suo stato manutentivo.

Per i motivi soprariportati relativi: alla presenza della strada, della potenziale redditività scaturibile dal verificarsi di alcune condizioni favorevoli ma non certe, si ritiene di incrementare il valore di stima sulla base dei calcoli esplicitati nella relazione tecnica del geologo coadiutore dello scrivente. Si determina pertanto un valore complessivo dei terreni ritenendo congruo di aumentarlo del 75% rispetto alla stima a valore agricolo. Tali considerazioni e stime corrispondono esattamente a quanto riportato relativamente al corpo "A" trattandosi di fatto del medesimo compendio immobiliare pur se derivanti da esecuzioni differenti (oggi riunite) e di immobili pignorati in quota.

Il valore così individuato ammonta pertanto ad **€7,00/mq** che va moltiplicato per la superficie complessiva dei terreni da porre in vendita: mappali 881, 126, 886 per complessivi mq 5096; L'importo di stima corrispondente sarà calcolato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.096,00 x 7,00 = **€35.672,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€35.672,00**

Valore di mercato (calcolato in quota SOLO SU QUOTE PIGNORATE): **€30.321,20**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di terreni con caratterizzazione boschiva ed in parte agricola. Data la peculiarità del compendio immobiliare (trattandosi di terreni su cui è stata realizzata una pista carrabile che permette l'unico accesso a siti di cava e quindi potenzialmente funzionale ad una attività produttiva), la stima è stata condotta sia sulla base di indagini di mercato che sulla base di valutazioni economiche scaturite dalle potenzialità produttive- estrattive dei siti di cava. Per queste ragioni il perito si è avvalso della consulenza di un geologo nominato come coadiutore dell'esperto stimatore. (vedi relazione che fa parte integrante della documentazione di cui alle procedure esecutive riunite)

La valutazione ha tenuto conto a titolo comparativo anche dei valori dei terreni rinvenuti negli atti di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di La Spezia, ed inoltre: relazione di stima del Dott. [REDACTED] nominato coadiutore del sottoscritto esperto Stimatore.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	16.750,00	0,00	€.117.250,00	€.117.250,00
B	terreno agricolo	5.096,00	0,00	€.35.672,00	€.30.321,20
SOMMANO				€.152.922,00	€.147.571,20

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA

relativamente ai terreni in quota (pignorati per 85/100) si dichiara come altresì già riportato nelle precedenti relazioni di stima che essi non risultano divisibili a causa della presenza della strada.

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

Valore di stima del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (solo quote pignorate): **€.147.571,20**

Valore di stima dell'intero compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.152.922,00**

Tanto doveva per l'incarico affidatogli

data 30.10.2024

il tecnico incaricato
FEDERICO BIANCHI