

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE
R.G. 19/2025

Liquidazione Giudiziale: **Leader House S.r.l.**
Giudice Delegato: **Dott. Sebastiano ZERBONE**
Curatore: **Dott. Maddalena VILLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Il Perito, nominato e nominato
Geom. Francesco TURTURRO



Valutatore **Immobiliare certificato** in base alle norme
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare

SOMMARIO

1. <u>PREMESSE</u>	3
2. <u>IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA</u>	3
3. <u>ATTIVITA' PERITALI SVOLTE</u>	3
3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.	3
3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.	3
3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.	3
3.1.3 Amministrazione Comunale di La Spezia.	3
3.1.4 Atti di provenienza.	3
3.1.5 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.	4
3.2 Stima del valore di mercato dei beni.	4
4. <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u>	4
4.1 Rilievo planimetrico degli immobili.	4
4.2 Determinazione della Superficie	4
4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili.	4
4.3.1 Metodologia di stima – prezzo medio di mercato	4
5. <u>Immobile oggetto di valutazione.</u>	5
5.1 Appartamento con annessa corte sita in Via della Guercia n. 17 – La Spezia	5
5.2 Descrizione degli immobili.	5
5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale	6
5.4 Documentazione fotografica	10
5.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica	15
5.5.1 Pratiche edilizie (cfr. allegato 3)	15
5.5.2 Conformità Urbanistica.	15
Pertanto, per la sua regolarizzazione, si stima un costo cautelativo, omnicomprensivo anche della sua costruzione, di attività professionale, oneri accessori e sanzione di € 4.000,00. 5.3 Conformità Catastale (cfr. allegato 4)	15
5.5.4 Fine lavori (cfr. allegato 3)	16
5.6 Stato di possesso al momento del sopralluogo.	16
5.7 Formalità ipotecarie	16
5.8 Attuali e precedenti proprietari	16
5.9 Rappresentazione delle misure e delle difformità	17
5.10 Confini	17
5.11 Stima	18
5.11.1 Comparabili	18
5.13.2 Calcolo del prezzo medio	19
Elenco Allegati:	20
• 01 - Atti di provenienza	20
• 02 – formalità ipotecarie	20
• 03 – documentazione urbanistica	20
• 04 – documentazione catastale	20

1. PREMESSE

Con istanza del 26.09.2025, la Dott.ssa Maddalena Villa nella sua qualità di curatore della società leader House S.r.l. richiedeva al Giudice delegato la nomina del sottoscritto perito, che veniva formalizzata con autorizzazione del 05.11.2025.

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA

L'immobile, oggetto della presente vertenza è il seguente:

Comune	Dati catastali	Tipologia	Superficie catastale
La Spezia	Via della Guercia 17 Residenziale – A3 – vani 4 fg. 10 m. 143 s. 3 graffato mapp. 877 sub. 14	APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE	Superficie catastale totale mq. 72 Superficie catastale escluso aree esterne Mq. 64

3. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE

3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri

Immobiliari e Catasto.

3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ricerca corposa ed impegnativa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia al fine di individuare i possibili comparabili necessari per la valutazione dell'immobile (vedi dettaglio capitolo 4.3.2).

3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.

Richiesta ed estrazione mappe, visure, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.

3.1.3 Amministrazione Comunale di La Spezia.

Attività di ricerca ed estrazione dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili oggetto del compendio immobiliare, attraverso richieste a mezzo pec e successivo rilascio documentale (allegato 4).

3.1.4 Atti di provenienza.

Ricerca e richiesta degli atti di provenienza degli immobili.

3.1.5 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Verifica ipo-catastale ventennale consultando le liste delle formalità in capo alla società (allegato 2).

3.2 Stima del valore di mercato dei beni.

Il tutto è descritto nel capitolo 4 che segue.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente RVI è stata effettuata mediante le seguenti fasi:

- Rilievo planimetrico dei locali (capitolo 4.1);
- Individuazione della Superficie catastale indicata in visura (capitolo 4.2);
- Ricerca dei comparabili e stima (capitolo 4.3)

4.1 Rilievo planimetrico degli immobili.

Il rilievo degli immobili è stato eseguito attraverso strumentazione elettronica di proprietà del perito (misuratore laser "Disto"), verificando e riportando le misure rilevate, sulla planimetria catastale e/o titoli edilizi.

4.2 Determinazione della Superficie

Si è utilizzata per omogeneità la superficie catastale (**consistenza catastale**) estrapolata dalle visure catastali già ragguagliata come da DPR138/98.

4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili.

Il criterio utilizzato è il prezzo medio di mercato - *Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9*).

4.3.1 Metodologia di stima – prezzo medio di mercato

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente*

riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”
(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

5. Immobilità oggetto di valutazione.

5.1 Appartamento con annessa corte sita in Via della Guercia n. 17 – La Spezia

QUOTA DI VALUTAZIONE 1/1

❖ Piena proprietà per 1/1 LEADER HOUSE SRL

Appartamento con annessa corte urbana pertinenziale collocato in La Spezia, Via della Guercia, n°17 piano terra censito al N.C.E.U. Foglio **10** mappale **143** subalterno **3** **graffato** mappale **877** sub. **14** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3):

Categoria: **A/3**;

Classe: **4**;

Vani: **4**

Superficie Catastale totale: **72 mq**

Superficie Catastale escluso aree scoperte: **64 mq**

Rendita catastale € 371,85

5.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi d'appartamento posto al piano terra, con annessa corte pertinenziale sul quale è stato condonato un piccolo manufatto ad uso cantina.

L'appartamento è accessibile sia dal vano scale condominiale, sia dalla corte esterna.

Es' suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto.

Lo stato di manutenzione interno è buono in virtù della ristrutturazione del 2022.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato, **senza titolo**, dal Sig. XXXXXXXXXX il quale ha dichiarato nel verbale d'inventario del 18.11.2025 d'aver sottoscritto un preliminare di compravendita, che non risulta trascritto.

Esiste anche un preliminare precedente, come indicato nelle formalità ipotecarie:



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

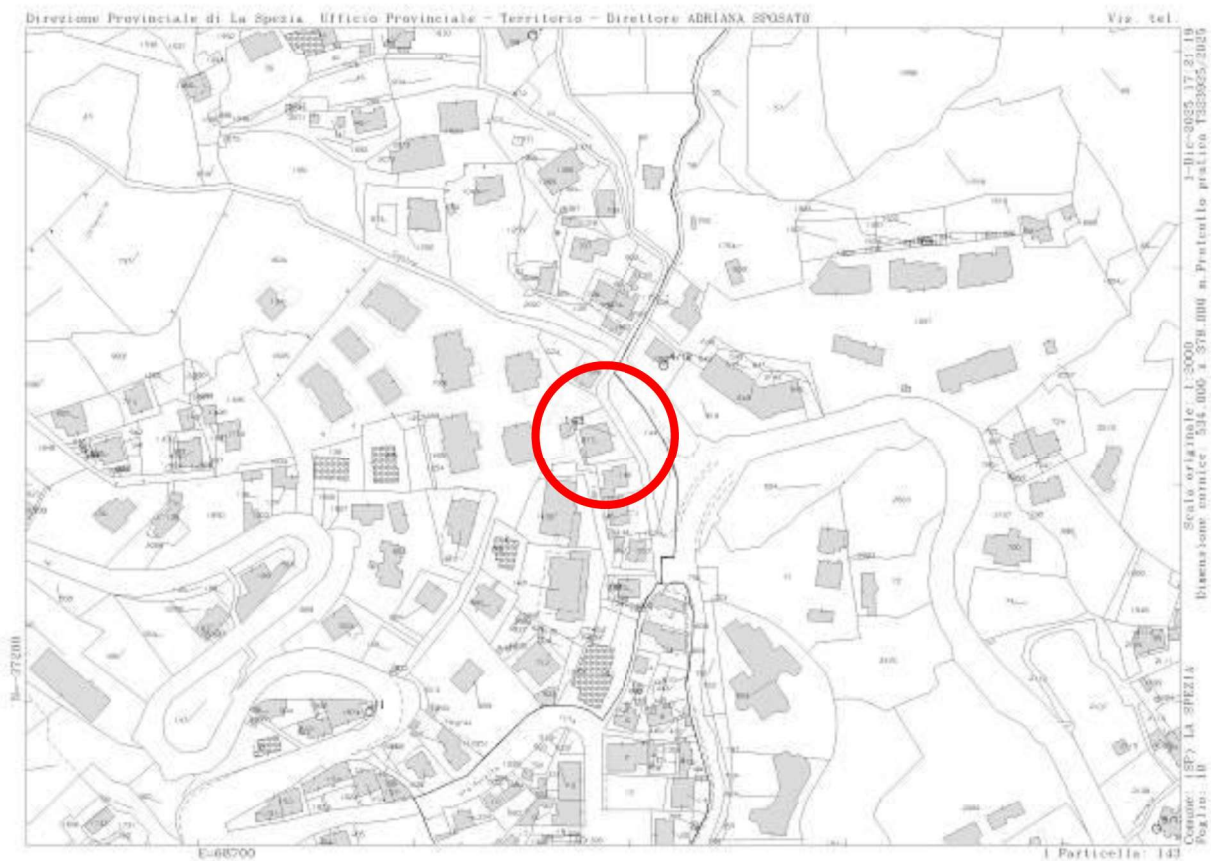
STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilità

- Trascrizione del **09.12.2024** part. **7834** Contratto preliminare di Compravendita - del 06/12/2024 rep. 63503 a favore [REDACTED] contro Leader House S.r.l. con sede in Milano 10859570961

Non opponibile alla procedura come previsto dall'art. 173 del codice della crisi, non essendo stato indicato all'interno che sia destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa del promissario acquirente

5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale





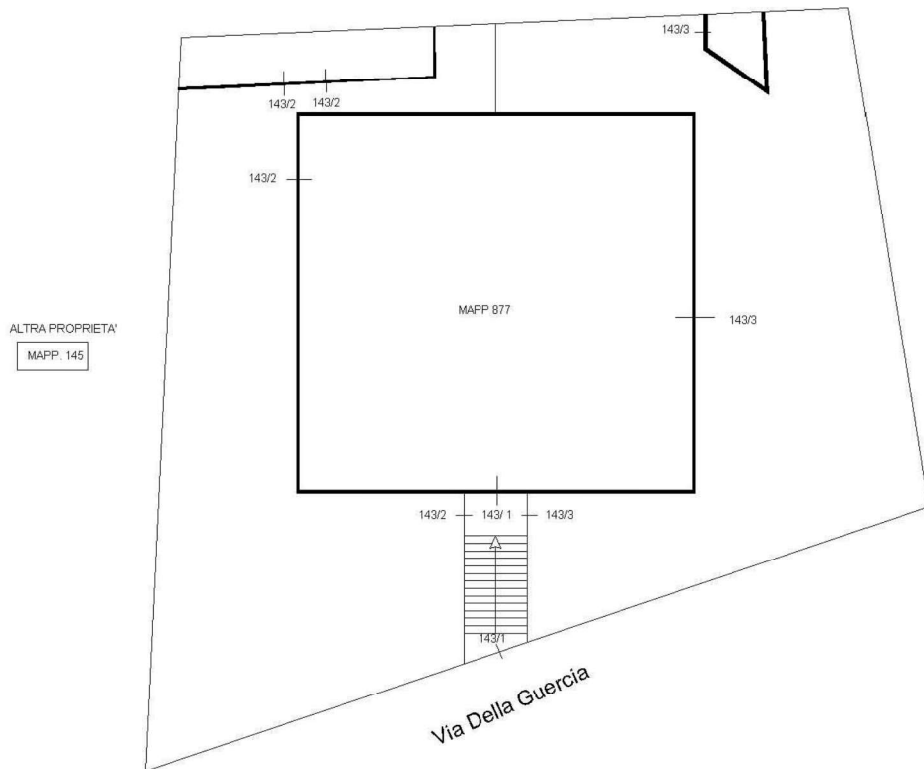
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilità

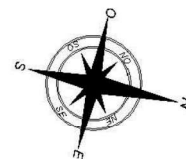
Data: 01/12/2025 - n. T285211 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di La Spezia	
Compilato da: Bianchi Marco Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa N. 1273			
Comune di La Spezia		Protocollo n. SP0013958 del 18/03/2022	
Sezione:	Foglio: 10 Particella: 143	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200	



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2025 - n. T285211 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2025 - Comune di LA SPEZIA(E463) - < Foglio 10 Particella 143 >



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Data: 01/12/2025 - n. T119639 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. SP0038165 del 15/07/2022

Comune di La Spezia

Via Della Guercia

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 143

Subalterno: 3

Compilata da:

Bianchi Marco Mario

Iscritto all'albo:

Geometri

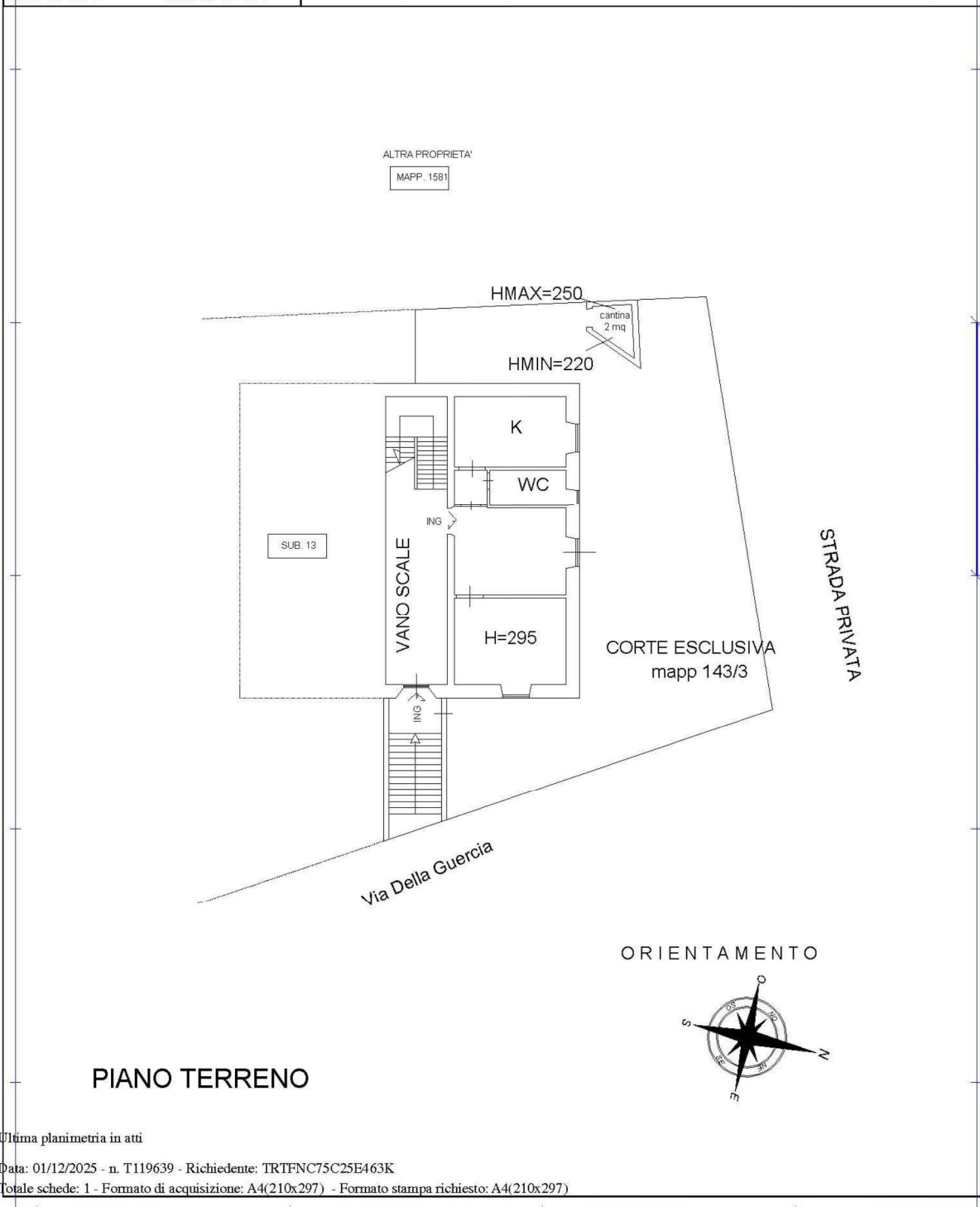
Prov. Massa

N. 1273

Planimetria

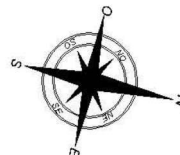
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2025 - n. T119639 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2025 - Comune di LA SPEZIA(E463) - < Foglio 10 - Particella 143 - Subalterno 3 -> - Uiu grafina
VIA DELLA GUERCIA n. 17 Piano T



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025 Ora: 16.19.58 Segue

Visura n.: T284856 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

Dati della richiesta	Comune di LA SPEZIA (Codice:E463)
Catasto Fabbricati	Provincia di LA SPEZIA Foglio: 10 Particella: 143 Sub.: 3

INTESTATO

1	LEADER HOUSE SRL sede in LA SPEZIA (SP)	10859570961*	(1) Proprieta' 1/1
---	-----------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 15/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	143 877	3 14	3		A/3	4	4 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 64 m ²	Euro 371,85	VARIAZIONE del 15/07/2022 Pratica n. SPO038186 in atti dal 15/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 38165.1/2022)	
Indirizzo		VIA DELLA GUERCIA n. 17 Piano T											
Notifica		Partita											
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappati Terreni Correlati

Codice Comune E463 - Foglio 10 - Particella 143
Codice Comune E463 - Foglio 10 - Particella 877

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	143 877	3 14	3		A/3	4	4 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 64 m ²	Euro 371,85	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/03/2022 Pratica n. SPO013958 in atti dal 21/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13958.1/2022)	



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025 Ora: 16.19.58 Fine

Visura n.: T284856 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

Indirizzo	VIA DELLA GUERCIA n. 17 Piano T
Notifica	Partita
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEADER HOUSE SRL sede in LA SPEZIA (SP)	10859570961*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
MULTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 04/10/2024 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Repertorio n. 63142 Sede TLL Registrazione Volume 1T n. 7298 registrato in data 07/10/2024 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 58.1/2024 - Pratica n. SPO053088 in atti dal 14/10/2024			

Situazione degli intestati dal 25/07/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEADER HOUSE SRL sede in MILANO (MI)	10859570961*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/10/2024
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/07/2023 Pubblico ufficiale CHIANGA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 61034 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5221.1/2023 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 31/07/2023			

Situazione degli intestati dal 18/03/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/03/2022 Pratica n. SPO013958 in atti dal 21/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST 1 REGISTRO UFFICIALE 2886486.18/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13958.1/2022)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 10 Particella 143 ; Foglio 10 Particella 877 Subalterno 2; Foglio 10 Particella 877 Subalterno 7;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 Comparabilia

5.4 Documentazione fotografica

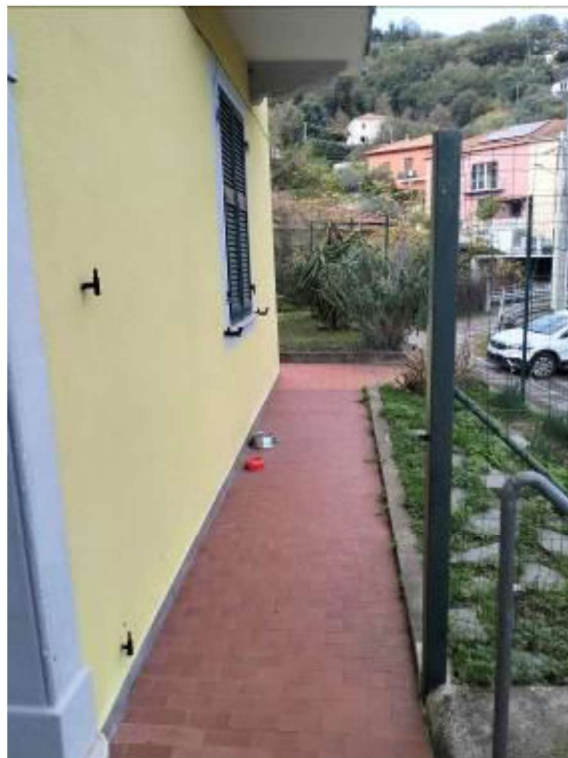
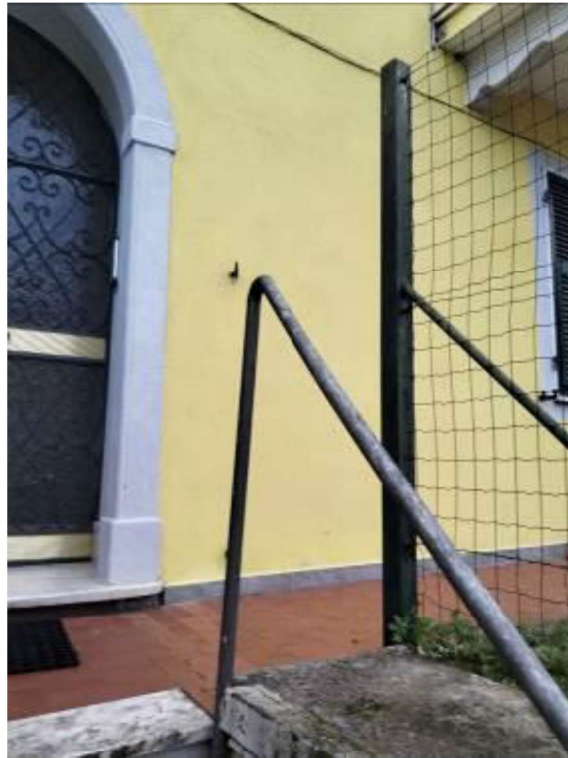




UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 **Comparabilità**







UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 **Comparabilità**

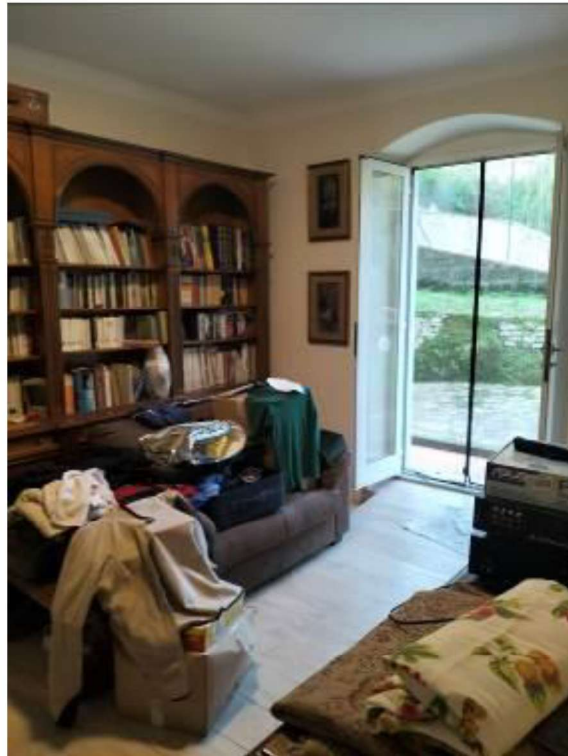




UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 Comparabilia





UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

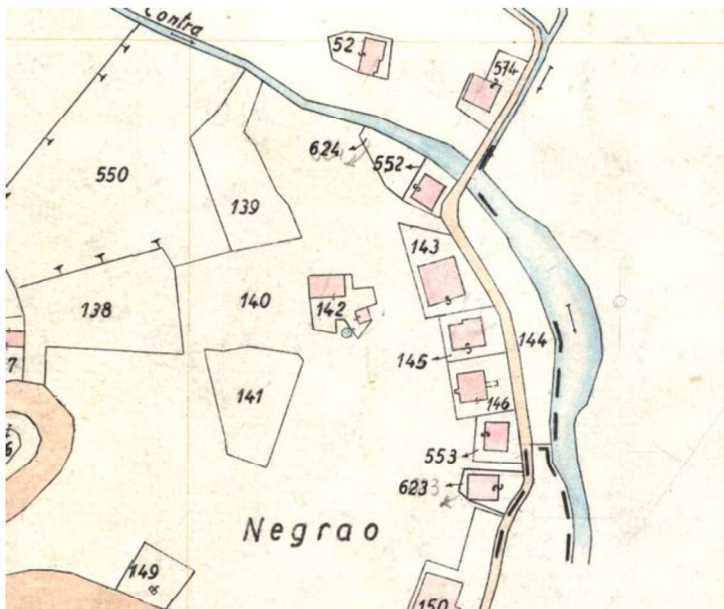
STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilità

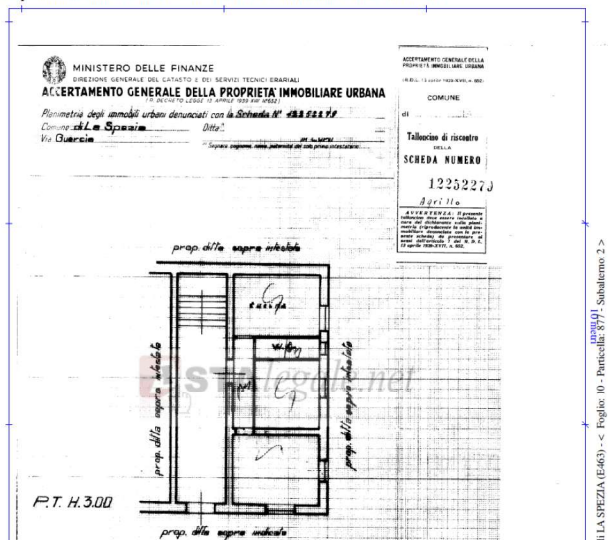
5.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

5.5.1 Pratiche edilizie (cfr. allegato 3)

Trattasi di fabbricati realizzati ante 1967, come identificazione su mappa d'impianto rilevata nel



Data presentazione: 26/10/1939 - Data: 12/02/2021 - n. T320847 - Richiedente: ZNTSMN68R45F2050



1938 e planimetria catastale datata 26.10.1939

I titoli edilizi rinvenuti e aderenti all'unità immobiliare oggetto della presente valutazione sono:

- **Permesso di costruire in sanatoria n.5 del 23.02.2022** ai sensi art.31-35 legge n.47 del 28.02.1985 pratica n. 5632 prot. n.08870/87 - *realizzazione di due locali depositi di pertinenza della limitrofa unità abitativa del piano terra di Via della Guercia 17 - fg. 10 map. 877 sub. 7;*
- **SCIA prot. 24.06.2014 prot. 60839** (rifacimento facciate)
- **CILA prot. 50819 del 27/04/2022** "intervento di ristrutturazione interna con conseguente redistribuzione degli spazi interni mediante demolizione della parete della camera da letto centrale di entrambi gli appartamenti."

5.5.2 Conformità Urbanistica.

Il lotto risulta **NON CONFORME** poiché non è stata realizzata la parete per la costituzione dell'antibagno prevista nella CILA 50819 del 27/04/2022 oltre a traslazione planimetrica di pareti interne come da misurazione indicata al capitolo 5.11.

Pertanto, per la sua regolarizzazione, si stima un costo cautelativo, onnicomprensivo anche della sua costruzione, di attività professionale, oneri accessori e sanzione di **€ 4.000,00**.

5.3 Conformità Catastale (cfr. allegato 4)

L'immobile risulta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate del 15.07.2022, poiché la parete è già rappresentata.

5.5.4 Fine lavori (cfr. allegato 3)

I lavori di cui alla CILA ultima si sono ultimati in data 13.07.2022, prot. 85801 del 15/07/2022.

5.6 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato, senza titolo, dal Sig. [REDACTED], il quale ha dichiarato nel verbale d'inventario del 18.11.2025 d'aver sottoscritto un preliminare di compravendita, che non risulta trascritto.

5.7 Formalità ipotecarie

E' stata effettuata una ricerca puntuale sia in capo alla società sia in campo al precedente proprietario comprendo il ventennio dall'attualità.

- Trascrizione del **09.12.2024** part. **7834** *Contratto preliminare di Compravendita* - del 06/12/2024 rep. 63503 a favore [REDACTED] contro Leader House S.r.l. con sede in Milano 10859570961
- Trascrizione del **11/12/2025** part. **8002** Atto giudiziario Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - del 16/07/2025 rep. 29 a favore Massa dei Creditori della procedura di Liquidazione Giudiziale della Leader House S.r.l. con sede in La Spezia (Sp) 10859570961 contro Leader House S.r.l. con sede in La Spezia (Sp) 10859570961

5.8 Attuali e precedenti proprietari

- **LEADER HOUSE SRL sede in LA SPEZIA (SP)** P.Iva 10859570961 proprietario per 1/1 in forza all'atto del 25/07/2023 Pubblico ufficiale CHIANCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 61034 - Nota presentata con Modello Unico n. 5221.1/2023 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 31/07/2023.

Precedentemente pervenuto per mezzo di:

- Successione testamentarie di Curti Maria Teresa e Magoni Concetta.

In capo a:

[REDACTED] Proprietario

1/1 da oltre vent'anni

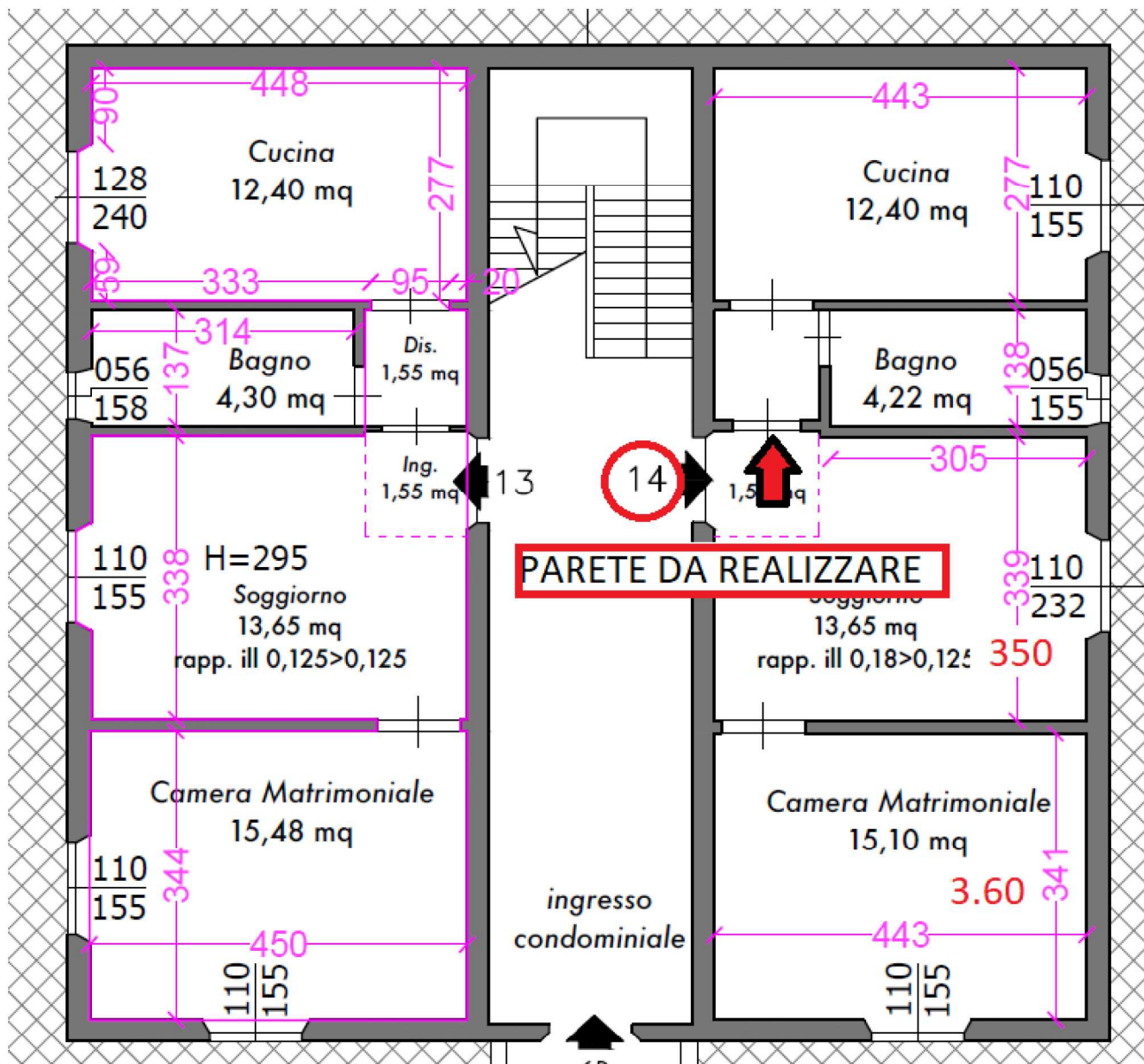


UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilità

5.9 Rappresentazione delle misure e delle difformità



5.10 Confini

Confina con vano scala condominiale, mappale 1581, strada comunale, mappale 143 sub. 13 salvo altri.

5.11 Stima

5.11.1 Comparabili

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel **11/2021** al prezzo di 175.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DELLA GUERCIA 000005, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **Fg. 10 mapp. 1432 sub. 8** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 73** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

- B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel **05/2025** al prezzo di **195.000,00 €**, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DELLA GUERCIA 00005, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **Fg. 10 mapp. 1432 sub. 3** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 81** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel **11/2025** al prezzo di **190.000,00 €**, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA GENOVA SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **Fg. 10 mapp. 1581 sub. 62** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 87,00** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel **05/2022** al prezzo di **170.000,00 €**, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA GENOVA 488/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **Fg. 10 mapp. 1581 sub. 74** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 89,00** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel **02/2025** al prezzo di **162.000,00 €**, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DELLA GUERCIA 00017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **Fg. 10 mapp. 877 sub. 13** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 75,00** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel **10/2025** al prezzo di **138.000,00 €**, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA GENOVA 488/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **Fg. 10 mapp. 1581 sub. 151** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 64,00** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

5.13.2 Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	11/2021	05/2025	11/2025	05/2022	02/2025	10/2025
Prezzo PRZ (€)	175.000,00	195.000,00	190.000,00	170.000,00	162.000	138.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	73	81	87,00	89,00	75,00	64,00

pMED (€/mq)	2.397,26	2.407,40	2.183,90	1.910,11	2.160,00	2.156,25
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_1}{\sum s_1} = € 2.182,20$$

Arrotondabile ad € 2.200,00

Considerata la superficie catastale di **mq. 72**, si ottiene un valore di € 158.400,00.

In virtù dello stato di occupazione senza titolo dell'immobile, si ritiene di dover applicare una riduzione di circa il 10% e arrotondati in cifra tonda ad **€ 145.000,00**.

A cui vanno detratti:

- Oneri professionali, omnicomprendivi, per pratica urbanistica e catastale € **4.000,00**

Bolano, lì 09.02.2026

Il Perito Estimatore nominato
Geom. Francesco TURTURRO



Elenco Allegati:

- 01 - Atti di provenienza
- 02 – formalità ipotecarie
- 03 – documentazione urbanistica
- 04 – documentazione catastale