



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

PROCEDURE CONCURSUALI

8/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. SEBASTIANO ZERBONE

CUSTODE:

AVV. SILVIA SCALI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Germana Fregni

CF:FRGGMN59S61E463S

con studio in LA SPEZIA (SP) via xx settembre 66

telefono: 01871505650

fax: 0187257860

email: germanafregni@gmail.com

PEC: g.fregni@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 8/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LA SPEZIA VIA PICCO 47, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è porzione di un edificio condominiale di vecchia costruzione, risalente alla prima metà degli anni '50 del 1900. Il fabbricato di forma geometrica regolare, è elevato per quattro piani fuori terra, con fondi commerciali al piano terra e appartamenti d'abitazione distribuiti sui tre piani soprastanti mediante il corpo scale ed un ampio cortile interno che si diparte dal primo piano. Il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore, ma è stato installato un impianto servoscala condominiale, le parti comuni si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, scala unica, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 101 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO PICCO 47, piano: 2 INTERNO 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: ai lati appartamento censito con il sub 11, appartamento censito con il sub 13 e vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.942,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.900,00
Data di conclusione della relazione:	15/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato da comproprietaria con diritto di abitazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 27/07/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 28 di repertorio, trascritta il 10/03/2026 a La Spezia ai nn. Rp 1424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/6 della piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 380,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	23,41 generali 40,21 servoscala

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1980), con atto stipulato il 21/02/1980 a firma di Notaio Orlando Nalli ai nn. 4336/1506 di repertorio, trascritto il 23/02/1980 a La Spezia ai nn. Rp 747

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2000), registrato il 02/11/2000 a La Spezia ai nn. 78 Vol 968, trascritto il 13/09/2001 a La Spezia ai nn. Rp 5582

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal

15/08/2000), registrato il 02/11/2000 a La Spezia ai nn. 78 Vol 968, trascritto il 13/09/2001 a La Spezia ai nn. Rp 5582

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2000), registrato il 02/11/2000 a La Spezia ai nn. 78 Vol 968, trascritto il 13/09/2001 a La Spezia ai nn. Rp 5582

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1980 fino al 25/08/2000), con atto stipulato il 21/02/1980 a firma di Notaio Orlando Nalli ai nn. 4336/1506 di repertorio, trascritto il 23/02/1980 a La Spezia ai nn. Rp 747

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, ricomprensente la proprietà, è di impianto storico (prima metà anni '50 - 1900)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 22.01.2010 e n. 35 del 10.10.2011, l'immobile ricade in zona Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei art. 13 f. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 f

1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi.

2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina.

3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di seguito descritto. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale

f) tessuti recenti disomogenei - comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche;- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:- la manutenzione qualitativa;- la ristrutturazione edilizia;- la ristrutturazione urbanistica ru1;- nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:- la ristrutturazione urbanistica ru2;- la nuova costruzione nc1;- la nuova costruzione nc2;- per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b,

U2/1c, U2/2a, U2/4b;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta rilasciata la certificazione energetica aggiornata di cui al Dlgs. N. 192/2005 coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. n. 311/2006 e dalla L.R. n. 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012 e dalla L.R. n.32/2016 e dal regolamento regionale n.1 del 21 febbraio 2018, emanato in attuazione dell'articolo 29 della stessa legge, entrato in vigore dal 1 marzo 2018

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione di una parete interna divisoria tra il locale soggiorno e il disimpegno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione CILA in sanatoria oltre sanzioni e oneri accessori: €.1.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale, datata 31/01/1955, oltre a non riportare la variazione interna rilevata per difformità edilizia, presenta errori grafici, riguardo l'ubicazione della porta del locale igienico e della finestra di una camera, e l'indicazione dell'altezza interna, in m. 3,20, in luogo dei m. 3,00 reali

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCEFA per aggiornamento catastale comprese spese vive: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: v. EDILIZIA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme

BENI IN LA SPEZIA VIA PICCO 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA VIA PICCO 47, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è porzione di un edificio condominiale di vecchia costruzione, risalente alla prima metà degli anni '50 del 1900. Il fabbricato di forma geometrica regolare, è elevato per quattro piani fuori terra, con fondi commerciali al piano terra e appartamenti d'abitazione distribuiti sui tre piani soprastanti mediante il corpo scale ed un ampio cortile interno che si diparte dal primo piano. Il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore, ma è stato installato un impianto servoscala condominiale, le parti comuni si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, scala unica, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 101 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO PICCO 47, piano: 2 INTERNO 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: ai lati appartamento censito con il sub 11, appartamento censito con il sub 13 e vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è posta al secondo piano, ha accesso dalla passerella di proprietà esclusiva che sovrasta il cortile, ed è composta da un corridoio d'ingresso che disimpegna un soggiorno, una sala pranzo con balcone, una camera, una cucina ed un servizio igienico. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, presenta finiture di tipo ordinario e si trova in normali condizioni generali di conservazione e manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali ad uso abitativo compreso un balcone	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 190/2011

Descrizione: Piena e intera proprietà di appartamento al piano 4 di vani 4 composto da ingresso, bagno corridoio sala cucina camera e un balcone. Riscaldamento centralizzato. Da riqualificare.

Indirizzo: Via traversa di via istria , 3 La Spezia, SP

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.600,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

Valore Ctu: 89.600,00 pari a: 1.280,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.200,00 pari a: 960,00 Euro/mq

Distanza: 83.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 190/2011

Descrizione: Piena e intera proprietà di appartamento al piano 5 di vani 4 composto di ingresso, bagno , corridoio, cucina, sala e camera da letto. dotato di un balcone e impianto di riscaldamento

centralizzato. Da riqualificare, 8
Indirizzo: Via traversa di via istria , 3 La Spezia, SP
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.600,00 pari a 1.280,00 Euro/mq
Valore Ctu: 89.600,00 pari a: 1.280,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 89.600,00 pari a: 1.280,00 Euro/mq
Distanza: 83.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/05/2016
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 190/2011
Descrizione: Piena e intera proprietà di appartamento al piano terra composto da soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera e bagno. sup lorda mq. 53. accesso mediante passaggio su porzione di terreno, adiacente di medesima proprietà ma oggetto del lotto 4, di mq. 6 da tempo recintata e asservita di fatto all'immobile oggetto di vendita. condizioni generali mediocri. libero. sussistono difformità urbanistiche regolarizzabili. la planimetria catastale è stata regolarizzata dal perito.
Indirizzo: Via Bonamini, 13 La Spezia, SP
Superfici principali e secondarie: 53
Superfici accessorie:
Prezzo: 68.900,00 pari a 1.300,00 Euro/mq
Valore Ctu: 68.900,00 pari a: 1.300,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 31.050,00 pari a: 585,85 Euro/mq
Distanza: 83.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/05/2016
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 190/2011
Descrizione: Piena e intera proprietà di appartamento al primo piano con accesso dal piano terreno attraverso il mapp 942 - ente urbano non censito - composto da scala di accesso, cucina, disimpegno, ripostiglio camera e bagno. sup lorda mq. 53. condizioni mediocri. sussistono difformità urbanistiche. La planimetria catastale è stata regolarizzata dal perito.
Indirizzo: Via Bonamini, 13 La Spezia, SP
Superfici principali e secondarie: 53
Superfici accessorie:
Prezzo: 76.850,00 pari a 1.450,00 Euro/mq
Valore Ctu: 76.850,00 pari a: 1.450,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 34.600,00 pari a: 652,83 Euro/mq
Distanza: 83.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 35/2016

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1/6 di unità immobiliare a uso residenziale, avente superficie commerciale lorda di mq 134, posta al piano primo e costituita da cinque locali principali

Indirizzo: Viale Italia, 353 La Spezia, SP

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 187.800,00 pari a 1.401,49 Euro/mq

Valore Ctu: 31.300,00 pari a: 233,58 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 89,55 Euro/mq

Distanza: 171.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/05/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 35/2016

Descrizione: Proprietà per la quota di 1/2 di unità immobiliare a uso residenziale, mq. 127, piano sesto, costituita da soggiorno, cucina, due camere da letto, ampio ingresso, corridoio, n. 2 locali w.c., balcone e locale a uso cantina al piano seminterrato, oltre alla quota di 28,18/1000 sulla comproprietà dell'appartamento condominiale a uso del custode di mq. 40, posto al piano primo, costituito da ingresso, due locali principali e w.c., siti nel Comune della Spezia (SP), Via Dalmazia n. 5.

Indirizzo: Via Dalmazia, 5 La Spezia, SP

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.600,00 pari a 1.540,16 Euro/mq

Valore Ctu: 97.800,00 pari a: 770,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 669,29 Euro/mq

Distanza: 171.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2026

Fonte di informazione: osservatorio immobiliare agenzia entrate

Descrizione: zona B7/Centrale Ctg A/3

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 1.450,00 = **102.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.158,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto sia dell'andamento del mercato immobiliare in atto a livello locale che delle caratteristiche estrinseche del fabbricato (ubicazione, presenza o meno di infrastrutture, grado di urbanizzazione) ed intrinseche (epoca di costruzione, tipologia architettonica, livello di piano, esposizione, consistenza, distribuzione interna, finiture, impianti). Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso in oggetto, determinato con procedimento comparativo per confronto di beni simili a medesima destinazione d'uso ed oggetto di atti di compravendita, estrapolato da analisi sul mercato locale tra imprenditori ordinari nel breve periodo.

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, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori dichiarati Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,00	0,00	102.950,00	17.158,33
				102.950,00 €	17.158,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'unità immobiliare non è divisibile

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 1.715,83
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.942,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 42,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 8/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno boscato a FIVIZZANO, della superficie commerciale di **4.804,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre appezzamenti di terreno sparsi, tra il Canale della Lama e il Canale Vezzanello, in un'area caratterizzata da un soprassuolo a prevalenza boschiva soggetta vincoli sovraordinati.

Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 3104, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Impianto meccanografico del 20/04/1972
Coerenze: ai lati mappali 279, 277, 276, 210 e 446 del Foglio 126
- foglio 131 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 139, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Impianto meccanografico del 20/04/1972
Coerenze: ai lati mappali 231 e 232 del Foglio 131
- foglio 131 particella 394 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 1561, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Impianto meccanografico del 20/04/1972
Coerenze: ai lati mappali 363, 364, 395 e 396 del Foglio 131

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.804,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.800,00
Data di conclusione della relazione:	15/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 27/07/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 28 di repertorio, trascritta il 10/03/2026 a Massa Carrara ai nn. Rp 1923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/2 della piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1993), con atto stipulato il 24/03/1993 a firma di Notaio Isio Zannoni ai nn. 130447 di repertorio, trascritto il 06/04/1993 a Massa Carrara ai nn. 2101.

Con la successiva trascrizione del 17.04.1993 rp 2317 è stato rettificato il nominativo di una parte venditrice erroneamente indicato nell'atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1993),

con atto stipulato il 24/03/1993 a firma di Notaio Isio Zannoni ai nn. 130447 di repertorio, trascritto il 06/04/1993 a Massa Carrara ai nn. 2101.

Con la successiva trascrizione del 17.04.1993 rp 2317 è stato rettificato il nominativo di una parte venditrice erroneamente indicato nell'atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Intercomunale vigente, in forza di delibera C.C. n. 8 del 08.02.2021, l'immobile ricade in zona Livello A di Tutela Assoluta art. 17 delle N.T.A. R.U. oltre a vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 17 N.T.A parti di territorio di maggior pregio ambientale e paesistic identificabili con il territorio boscato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA'

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme



DI CUI AL PUNTO A

terreno boscato a FIVIZZANO, della superficie commerciale di **4.804,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre appezzamenti di terreno sparsi, tra il Canale della Lama e il Canale Vezzanello, in un'area caratterizzata da un soprassuolo a prevalenza boschiva soggetta vincoli sovraordinati.

Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 3104, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/04/1972
Coerenze: ai lati mappali 279, 277, 276, 210 e 446 del Foglio 126
- foglio 131 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 139, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/04/1972
Coerenze: ai lati mappali 231 e 232 del Foglio 131
- foglio 131 particella 394 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 1561, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/04/1972
Coerenze: ai lati mappali 363, 364, 395 e 396 del Foglio 131

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni boschivi	4.804,00	x	100 %	=	4.804,00
Totale:	4.804,00				4.804,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato realizzabile dalla vendita all'incanto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, tenuto conto dell'ubicazione dei terreni, della destinazione del soprassuolo e della destinazione urbanistica. Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è sempre funzione dello scopo della stima e della destinazione d'uso del bene stesso. Il prezzo ricercato viene individuato come valore venale e, nel caso specifico, determinato con procedimento comparativo estrapolato dalle Tabelle pubblicate relativamente ai Valori Agricoli Medi del comparto territoriale in oggetto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Massa, ufficio del registro di Massa, ufficio tecnico di Fivizzano, ed inoltre: Commissione Provinciale Espropri

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno boscato	4.804,00	0,00	4.000,00	2.000,00
				4.000,00 €	2.000,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 200,00**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.800,00

data 15/04/2026

il tecnico incaricato
Germana Fregni