

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Giudiziale N. 44/2025

ALL. N.6 – Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto *****, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.44/2025 – *****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
ELENCO ALLEGATI:	10

INCARICO

In data 17/12/2025, il sottoscritto *****, con studio in *****, email *****, PEC *****, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.44/2025 e in data 13/01/2026 accettava l'incarico proposto dal curatore Dott.ssa Rachele Bellesi

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a La Spezia (SP) - Viale Amendola n.172, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso ufficio sita a La Spezia, viale Amendola n.172, posta al piano secondo di un maggior fabbricato condominiale, composta da tre locali ufficio, oltre bagno e disimpegno, con pertinenziale area urbana posta al piano terra della superficie catastale di mq.17, adibita a posto auto. L'accesso all'immobile avviene dal viale Amendola attraverso resede e vano scala condominiali.

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 16 febbraio 2026 alla presenza del *****, custode dell'immobile per conto della società *****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a La Spezia (SP) - Viale Amendola n.172, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 17/04/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di La Spezia, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare adibita ad ufficio confina con proprietà *****, proprietà eredi *****, proprietà ***** o rispettivi aventi causa, distacco su cortile, vano scale condominiale, salvo se altri.
L'area urbana confina con proprietà ***** o aventi causa, per più lati, proprietà ***** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	63,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	2
Area urbana (posto auto)	17,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				88,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2004 al 09/08/2023	*****, proprietaria 1/4; *****, ***** 1/4; *****, proprietario 1/4 ***** , proprietario 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 424, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 17 Piano T
Dal 22/12/2004 al 09/08/2023	*****, proprietaria 1/4; *****, proprietaria 1/4; *****, proprietario 1/4 ***** , proprietario 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 424, Sub. 13 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 1.608,76 Piano 2
Dal 09/08/2023 al 17/04/2026	***** proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 424, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 17 Piano T
Dal 09/08/2023 al 17/04/2026	***** proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 424, Sub. 13 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.608,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	30	424	13		A/10	2	3,5	79 mq	1.608,76 €	2	
	30	424	19		F/1		17			T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si segnala il diverso posizionamento della porta di ingresso all'unità immobiliare che risulta in posizione più avanzata rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale; tale piccola discordanza non necessita della presentazione di una nuova planimetria.

Si precisa che l'elaborato planimetrico in atti (elaborato planimetrico parziale) non rappresenta graficamente le due unità immobiliari oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Sia il fabbricato che l'ufficio si presentano in buone condizioni conservative e manutentive.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare in oggetto tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione e con tutti i patti e le condizioni risultanti dal titolo di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili in oggetto godono di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli risultanti dagli atti di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato costruito in epoca antecedente al 1967 e ristrutturato negli anni '90; presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in latero cemento e tamponamenti in muratura; le facciate sono intonacate ed tinteggiate al civile, la copertura è piana con sovrastante guaina catramata, canali e discendenti di gronda in rame. L'ufficio presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate ad esclusione della parete della doccia del bagno che è rivestita con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è in listelli parquet ad eccezione di quella del bagno e dell'ingresso che è in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre il portoncino d'ingresso è in metallo con serratura di sicurezza. Le aperture finestrate sono dotate di serramenti in alluminio con vetro doppio, alcune sono del tipo a vasistas. Le pareti divisorie dei tre uffici sono con struttura metallica ed inserti in vetro. Il bagno è dotato di sanitari al completo. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento del tipo inverter (estate/inverno) con fan coil (marca Fujitsu) posizionati in ogni stanza; per il funzionamento dell'acqua corrente sanitaria è presente un boiler elettrico (marca Ariston) posizionato nel bagno. L'impianto elettrico è in

parte esterno ed in parte sottotraccia. L'appartamento è dotato altresì di impianto citofonico, telefonico ed antenna tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2004 al 10/08/2023	***** nata a ***** il ***** proprietaria per 1/4; ***** nata a ***** il ***** proprietaria per 1/4; ***** nato ***** il ***** proprietario per 1/4; ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Mariano di Arcola (SP)	22/12/2004	45412	2322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di La Spezia	27/12/2004		7628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di La Spezia	24/12/2004	4583	
Dal 10/08/2023 al 17/12/2025	***** con sede in ***** , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianca Corrias di Livorno	09/08/2023	42523	23049
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di La Spezia	10/08/2023	6963	5630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di La Spezia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a La Spezia il 25/11/2024
Reg. gen. 9203 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a La Spezia il 18/12/2024
Reg. gen. 10043 - Reg. part. 1296
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a La Spezia il 18/12/2024
Reg. gen. 10042 - Reg. part. 1295
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritta a La Spezia il 17/12/2025
Reg. gen. 10401 - Reg. part. 8186
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della società *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota € 94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale occorrono € 294,00.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Bianca Corrias del 9 agosto 2023 rep.42523 viene citato un atto unilaterale di obbligo edilizio stipulato tra il ***** e la ***** (esecutrice dei lavori di ristrutturazione dell'edificio), ai rogiti del notaio Luigi Pucci di Sarzana (SP) del 25 agosto 1990, rep. n.89545, registrato a Sarzana il 3 settembre 1990 al n.763 e trascritto a La Spezia il 6 settembre 1990 al n.3983 di particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente piano urbanistico del Comune di La Spezia l'immobile in cui è ubicato il bene in oggetto ricade nella zona territoriale 1 Centro storico, SU - Struttura Urbana Qualificata, Ambiti di conservazione in area urbanizzata, A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario, di cui all'art.12 c.5 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di La Spezia, per l'immobile in oggetto, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.387 del 28 settembre 1990;
- Concessione edilizia n.292 del 3 luglio 1993;
- Concessione edilizia n.184 del 27 maggio 1994;
- Concessione edilizia n.61 del 20 settembre 1994;
- Concessione edilizia n.218 del 21 aprile 1995;
- Concessione edilizia n.24 del 3 giugno 1996;
- Comunicazione opere interne prot. n.40616 del 28 aprile 2015.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue. In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti (Comunicazione opere interne del 28/04/2015 prot. 40616), si rileva la sostanziale conformità edilizia dell'immobile. Si segnala il diverso posizionamento della porta di ingresso all'unità immobiliare che risulta in posizione più avanzata rispetto a quella rappresentata nella tavola grafica della già menzionata pratica edilizia; tale difformità non inficia sulla regolarità edilizia del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nell'atto di provenienza risulta allegato l'Attestato di prestazione energetica (APE) redatto in data 9 marzo 2023 dall'*****, iscritta *****, avente scadenza in data 9 marzo 2033, dal quale risulta che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica "B".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'ufficio in oggetto è amministrato dalla ***** con studio in *****. Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente al decreto di trasferimento (o all'atto notarile di vendita), ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a La Spezia (SP) - Viale Amendola n.172, piano 2

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso ufficio sita a La Spezia, viale Amendola n.172, posta al piano secondo di un maggior fabbricato condominiale, composta da tre locali ufficio, oltre bagno e disimpegno, con pertinenziale area urbana posta al piano terra della superficie catastale di mq.17, adibita a posto auto. L'accesso avviene dal viale Amendola attraverso resede e vano scala condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 424, Sub. 13, Categoria A/10 - Fg. 30, Part. 424, Sub. 19, Categoria F/1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 141.600,00

Per la valutazione del bene in oggetto, sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

ubicazione e contesto urbanistico della zona: l'immobile si trova nella zona centrale di La Spezia, nelle vicinanze del porto e dell'Accademia Navale di La Spezia.

Stato manutentivo, conservativo ed impianti: il fabbricato che comprende l'u.i. in oggetto risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; all'interno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Gli impianti presenti sono funzionanti e possono definirsi conformi alle normative dell'epoca della loro realizzazione.

Tutti questi elementi, insieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) ed infine effettuata un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in oggetto. Al fine della valutazione dell'unità immobiliare, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2025, dal Borsino immobiliare on-line - valori anno 2026 ed annunci delle agenzie immobiliari di zona: valori anno 2026. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 1.600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio La Spezia (SP) - Viale Amendola n.172, piano 2	88,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 141.600,00	100,00%	€ 141.600,00
Valore di stima:					€ 141.600,00

Valore di stima: € 141.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 127.440,00**

Valore finale di stima arrotondato: € 127.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 17/04/2026

L'Esperto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Verbale sopralluogo
- ✓ N° 5 Doc. fotografica
- ✓ N° 6 Perizia versione privacy