



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giulia Marozzi

CUSTODE:

Avv. Manuela Capaccioli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Turturro

CF:TRTFNC75C25E463K

con studio in BOLANO (SP) VIA EUROPA 5, LOC. TÀ CEPARANA

telefono: 0187914551

fax: 01871852506

email: geomturturro@live.com

PEC: francesco.turturro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA Via genova 488/D, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra dell'Edificio A (dotato di ascensore) con annessa corte e cantina (Sub. 22) al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 5A, ha un'altezza interna di 282. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1581 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA GENOVA n. 488/D Edificio A Interno 5A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub. 4,30,177 salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1581 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, indirizzo catastale: VIA GENOVA n. 488/D Edificio A Piano S1
Coerenze: mappale 1581 sub. 23,17,29 salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.500,00
Data di conclusione della relazione:	23/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta stipulata **convenzione edilizia** con Atto Infantino del 03/10/2002 rep. 20904 trascritto a La Spezia il 19/10/2002 n. 72190.

Si da atto, **all'art. 4** della stessa (cfr. allegato 10) che:

il soggetto attuatore si obbliga....ad asservire con vincolo permanente di destinazione all'uso pubblico, tutte le aree di seguito elencate...omississ...

- aree di sedime, limitatamente al tratto interno ai confini del presente SUA, della nuova strada che collega la Via Aurelia al Km.418+850, alla strada prevista nel SUA sottostante, comprensiva dell'area di sedime dei parcheggi pubblici realizzati lungo la strada stessa (colore arancione n. 1,2,e 3 e rosso P1-P2-P3-P4).

le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree saranno intermanete a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa.

Risutano trascritti i seguenti **atti unilaterali d'obbligo**:

- Atto trascritto a La Spezia il **21.07.2003** reg. part. 4508

- Atto trascritto a La Spezia il **28/05/2004** reg. part. 3206

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il vincolo degli standar urbanistici (parcheggi e aree verdi)

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/08/2007 a firma di Notaio Chianca ai nn. 36658/20753 di repertorio, iscritta il 31/08/2007 a La Spezia ai nn. 1580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 270.000,00 €.

Importo capitale: 180.000,00 €.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **legale**, stipulata il 13/10/2009 a firma di Equitalia Sestri Spa ai nn. 115848/56 di repertorio, iscritta il 04/11/2009 a La Spezia ai nn. 1717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01.

Importo ipoteca: € 88.420,80.

Importo capitale: € 44.210,40

ipoteca **legale**, stipulata il 25/11/2021 a firma di Equitalia Sestri Spa ai nn. 2099/5621 di repertorio, iscritta il 26/11/2021 a La Spezia ai nn. 1260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01.

Importo ipoteca: € 274.752,54.

Importo capitale: € 137.376,27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2025 a firma di FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE ai nn. 1413/2025 di repertorio, trascritta il 25/06/2025 a La Spezia ai nn. 4057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 284,40
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.705,28
Millesimi condominiali:	appartamento 80,27 garage 1,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2007), con atto stipulato il 10/08/2007 a firma di Notaio Gennaro Chianca ai nn. 36657 di repertorio, registrato il 27/08/2007 a Sarzana ai nn. 3128, trascritto il 31/08/2007 a La Spezia ai nn. 8133/5300

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/08/2007), con atto stipulato il 08/10/2002 a firma di Notaio Roco Infantino ai nn. 20939 di repertorio, registrato il 17/10/2002 a La Spezia ai nn. 2483, trascritto il 29/10/2002 a La Spezia ai nn. 7220

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/08/2007), con atto stipulato il 18/03/2003 a firma di Notaio Roco Infantino ai nn. 22283 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a La Spezia ai nn. 2111

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

che i lavori di costruzione del detto complesso edilizio sono:

- stati **iniziati** in data 10 dicembre **2003**.
- **ultimati** in data 4 dicembre **2006**.

ed ha presentato i documenti richiesti per il rilascio **dell'abitabilità rilasciata in data 07/02/2008 n. 6**.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permessi di costruire **N. 229** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovi fabbricati, rilasciata il 24/07/2003 con il n. 229 di protocollo, agibilità del 07/02/2008 con il n. 6 di protocollo

Permessi di costruire **N. 230** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovi fabbricati, rilasciata il 24/07/2003 con il n. 229 di protocollo

Permessi di costruire **N. 190** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovi fabbricati, rilasciata il 24/05/2006 con il n. 190 di protocollo, agibilità del 07/02/2008 con il n. 6 di protocollo

Permessi di costruire **N. 191** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovi fabbricati, rilasciata il 24/05/2006 con il n. 191 di protocollo, agibilità del 07/02/2008 con il n. 6 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LA SPEZIA VIA GENOVA 488/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via genova 488/D, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra dell'Edificio A (dotato di ascensore) con annessa corte e cantina (Sub. 22) al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 5A, ha un'altezza interna di 282. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1581 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA GENOVA n. 488/D Edificio A Interno 5A , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub. 4,30,177 salvo altri

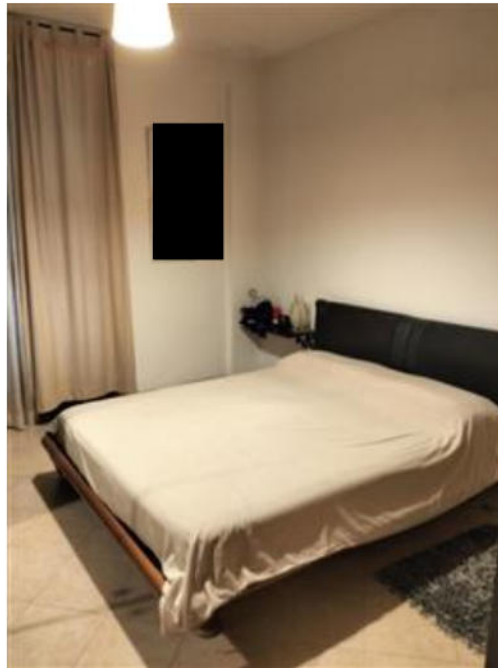
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Soggiorno



Corridoio



Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Piano terra con giardino e annessa cantina





cantina

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
autostrada distante 5 Km
porto distante 3 Km
ferrovia distante 2 Km

eccellente 
eccellente 
eccellente 
eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

scarso 
scarso 
nella media 
nella media 
scarso 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reso disponibile APE

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane e finestre realizzati in legno



infissi interni: porte realizzati in legno tamburato



pavimentazione interna: realizzata in gres al di sopra della media
porcellanato



Degli Impianti:

gas: con alimentazione a BOMBOLONE GPL
CONDOMINIALE



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
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00



Planimetria appartamento

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1581 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, indirizzo catastale: VIA GENOVA n. 488/D Edificio A Piano S1
Coerenze: mappale 1581 sub. 23,17,29 salvo altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	7,00				1,75



cantina dall'esterno



cantina dall'interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si veda allegato 6

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	188.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 188.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 188.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si veda **Al. 06** - dimostrazione del valore

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia

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	85,00	1,75	188.000,00	188.000,00
				188.000,00 €	188.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile NON è comodamente divisibile

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: **€. 188.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 9.400,00**

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: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.500,00**

data 23/09/2025

il tecnico incaricato
Francesco Turturro