



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Sebastiano Zerbone

CUSTODE:

Avv. Jessica Bonini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Caterina Guastini

CF: GSTCRN67E48I449K

con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio 1

telefono: 01871999279

email: caterinaguastini@libero.it

PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA Via Severino Ferrari 72, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al terzo piano di un fabbricato condominiale con ingresso dal civico n.72 di via severino Ferrari alla Spezia. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno che porta a ripostiglio, cucina, camera, servizio igienico, altra camera con balcone per una superficie commerciale complessiva di 90,00 mq e altezza interna di 2,95 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 8, scala unica, ha un'altezza interna di 2.95 ml (controsoffitto ingresso 2.50ml).Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 184 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 826,33 Euro, indirizzo catastale: Via Severino Ferrari n.72 - La Spezia, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per aggiornamento planimetrico in atti dal 03/03/2016 Pratica n. SP0017433.

Coerenze: Vano scale, sub 11, aria su via Severino Ferrari.

Superficie catastale: - Totale: 90 m² - Totale escluse aree scoperte: 88 m². L'usufruttuario [REDACTED] è deceduto in data 09/02/2011 (Cfr. relazione notarile).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Per locazione abitativa art.3 co. 3 L431/98, stipulato il 20/08/2024, con scadenza il 19/08/2027, registrato il 02/08/2024 a La Spezia ai nn. TLL24T004313000ZH (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7.800,00€ annui.

Viene richiamato nel contratto un APE - certificazione energetica ai sensi L.R. Liguria 22/2017 e succ. - identificato con il n.07202413011 del 14/03/2024 redatto dal tecnico Riccardo Guderzo iscritto all'albo dei Certificatori della regione Liguria al n.7181.

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:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/07/1988 a firma di Procura delle Repubblica di Genova ai nn. 1718/85 di repertorio, iscritta il 29/07/1988 a La Spezia ai nn. 727/4222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale - Ordinanza Autorità giudiziaria.

Importo capitale: £. 300.000.000.

La formalità è riferita solamente a sub 10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1112 di repertorio, iscritta il 06/07/2015 a La Spezia ai nn. 683/4857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 5.573,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1126 di repertorio, trascritta il 16/05/2025 a La Spezia ai nn. 3044/3896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobiliare.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 166.898,70 oltre a interessi e spese.

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.125,12
Millesimi condominiali:	dato non fornito

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: dato non fornito
Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore pro tempore comunica che nessun lavoro straordinario e' stato deliberato, ad eccezione della nomina di un tecnico per redigere un computo metrico per pitturazione atrio/ingresso. Inoltre l'Amministratore scrive di non disporre di un regolamento condominiale e che i posti macchina dei locali condominiali al piano terra non sono assegnati agli appartamenti in uanto in numero inferiore rispetto alle unità immobiliari del condominio; è stata stabilita una rotazione periodica tra i condomini.

Le spese di gestione annua riportate sono indicative in quanto dedotte dalla documentazione fornita dall'amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- Risulta trascritta in data 06/12/2024 at nn. 9602/7755 accettazione tacita dell'eredità in morte [REDACTED] nata il 18/05/1949 alla Spezia Codice fiscale [REDACTED] parte dell'erede [REDACTED] ente da atto Notaio Calabrese De Feo Francesco Sede LA SPEZIA del 03/10/2006.
- Risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 02.08.1994, numero di repertorio 5834, Notaio PRETURA trascritto il 08/08/1994 at nn. 5428/3748 a favore di [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di Denuncia di successione [REDACTED] registrato il 25/11/1994 a La Spezia (SP) ai nn. 852/13, trascritto il 13/09/1997 a La Spezia (SP) ai nn. 6960/5583.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1994 - UR Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume 852 n. 13 registrato in data 25/11/1994 - [REDACTED] Voltura n. 9.1/1996 - Pratica n. 127806 in atti dal 28/11/2000. Accettazione tacita dell'eredità da parte [REDACTED] l notaio Francesco Calabrese De Feo in data 03/10/2006, trascritto alla Spezia in data 06/12/2024 ai nn. 7755/9602. L'Agenzia delle Entrate non ha p [REDACTED] o, confermando però l'esistenza della trascrizione dello stesso. L'usufruttuario [REDACTED] ta deceduto in data 09/02/2011.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di Denuncia di successione [REDACTED] 2/1994, registrato il 25/11/1994 a La Spezia (SP) ai nn. 852/13, trascritto il 13/09/1997 a La Spezia (SP) ai nn. 6960/5583.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1994 - UR Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume 852 n. 13 registrato in data 25/11/1994 - [REDACTED] Voltura n. 9.1/1996 - Pratica n. 127806 in atti dal 28/11/2000 L'Agen

fornire il titolo, confermando però l'esistenza della trascrizione dello stesso. accettazione di eredità con beneficio di inventario del 02.08.1994, numero di repertorio 5834, Notaio PRETURA trascritto il 08/08/1994 at nn. 5428/3748 a favore [REDACTED] il 18/05/1949 alla Spezia Codice fiscale T [REDACTED] io [REDACTED] eduto in data 09/02/2011.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Denuncia di successione di [REDACTED] 02/1994, registrato il 25/11/1994 a La Spezia (SP) ai nn. 852/13, trascritto il 13/09/1997 a La Spezia (SP) ai nn. 6960/5583.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1994 - UR Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume 852 n. 13 registrato in data 25/11/1994 [REDACTED] Voltura n. 9.1/1996 - Pratica n. 127806 in atti dal 28/11/2000. L'Age [REDACTED] fornire il titolo, confermando però l'esistenza della trascrizione dello stesso. L'usufruttuario è deceduto in data 09/02/2011 (Cfr. certificazione notarile), ma la voltura non è stata effettuata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PUC 2003, l'immobile ricade in zona 13B - Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti ortogonale recente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

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:

a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario

- comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r2;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7;
- b) tessuto ortogonale recente
 - comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia r1 e r3 r4;
 - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11;
- c) tessuti pianificati recenti
 - comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
 - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9;
 - esclusivamente nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi pubblici purché non comportino un incremento della Sul dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%. Gli incrementi di Sul conseguiti non concorrono all'incremento del carico urbanistico. E' anche ammessa, in alternativa, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in struttura. Tutti gli interventi precedenti, se attuati da privati, sono soggetti ad una concessione edilizia convenzionata volta a garantire la realizzazione contestuale di servizi pubblici di quartiere nella misura di almeno il 20% della superficie utile lorda aggiuntiva. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di servizi pubblici di quartiere da parte del Comune anche con interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo art. 24, applicabili senza tenere conto delle Sul residenziali esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Intestati

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi per spese tecniche per voltura catastale comprensive dei diritti catastali : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni impianto elettrico e caldaia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche, eventuali adeguamenti e redazione delle certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianti, eventuali adeguamenti e rilascio certificazione di rispondenza: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN LA SPEZIA VIA SEVERINO FERRARI 72, QUARTIERE MAZZETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Severino Ferrari 72, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al terzo piano di un fabbricato condominiale con ingresso dal civico n.72 di via severino Ferrari alla Spezia. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno che porta a ripostiglio, cucina, camera, servizio igienico, altra camera con balcone per una superficie commerciale complessiva di 90,00 mq e altezza interna di 2,95 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 8, scala unica, ha un'altezza interna di 2.95 ml (controsoffitto ingresso 2.50ml). Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 184 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 826,33 Euro, indirizzo catastale: Via Severino Ferrari n.72 - La Spezia, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per aggiornamento planimetrico in atti dal 03/03/2016 Pratica n. SP0017433.

Coerenze: Vano scale, sub 11, aria su via Severino Ferrari.

Superficie catastale: - Totale: 90 m² - Totale escluse aree scoperte: 88 m². L'usufruttuario

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

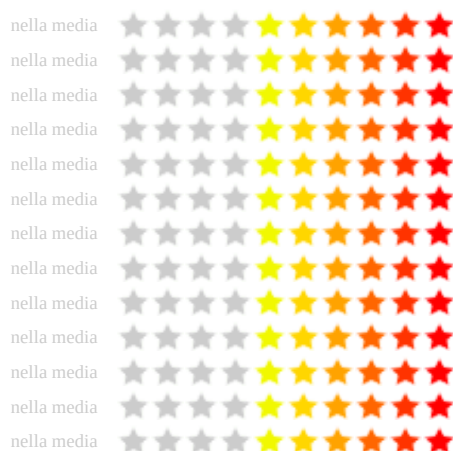
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più

importanti centri limitrofi sono Sarzana, Portovenere, Lerici, Cinque Terre). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiascherino, Tellaro, Lerici, Sarzana, Portovenere, Cinque Terre, località balneari.



SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
polizia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km
autobus distante 0,10 km
autostrada distante 8,5 km
ferrovia distante 2,0 km
porto distante 1,5 km
tangenziale distante 1,0 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è di edificazione anteriore al 1967 e di tipologia ordinaria, con facciate scandite da balconi e finestre protette da tapparelle avvolgibili. La struttura portante è in cemento armato, con tamponature in pannelli prefabbricati e copertura piana. Lo stato manutentivo è sufficiente. La destinazione prevalente degli appartamenti è residenziale, mentre al piano terra si trovano locali condominiali usati come autorimessa (con posti auto a rotazione). L'atrio è accessibile attraverso un portone con telaio metallico e vetro che porta al vano scale dotato di ascensore.

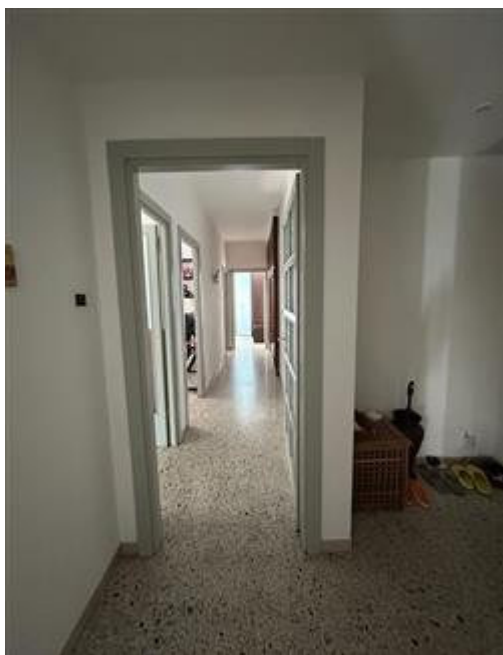
L'appartamento è composto da un ingresso con altezza di 2,50 ml ribassata dal controsoffitto, dal quale si accede, sulla sinistra, al soggiorno di s.u. (superficie calpestabile) di 20,00 mq e, sulla destra, al disimpegno che distribuisce ai restanti locali che consistono in un ripostiglio, una cucina abitabile di s.u. 10,00 mq, una camera di s.u. 11,70 mq, il servizio igienico e una seconda camera di s.u. 13,30 con balcone di circa 5,00 mq. L'altezza interna è di 2,95 ml. Tutti i locali affacciano su via Severino Ferrari.

L'appartamento si presenta in ordine, seppur con finiture datate che consistono in pavimenti in graniglia di marmo, pareti tinteggiate, porte interne in legno e vetro. Gli infissi esterni sono stati sostituiti e sono di tipologia con profilo metallico (alluminio) e vetrocamera, mentre le tapparelle avvolgibili sono quelle originarie in PVC. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il bagno è stato oggetto di manutenzione e sostituzione delle finiture di recente.

Gli impianti riscontrati sono quello di riscaldamento centralizzato con termosifini in alluminio, acqua calda con caldaia a metano posta in cucina, impianto elettrico (senza certificazione di rispondenza), impianto citofonico, antenna centralizzata. L'impianto di smaltimento è allacciato alla rete pubblica. Inoltre l'immobile dispone di Certificazione Energetica allegata al contratto di locazione in essere.

Nella trascrizione dell'atto che costituisce provenienza, ovvero la dichiarazione di successione di [REDACTED] elencati come beni da trasferire (senza indicare la quota eventuale) anche gli immobili facenti parte del fabbricato condominiale distinti al foglio 41 come part. 184 sub 1, di categoria C/2 e mq 122 e part. 184 sub 2 (oggi sub 22) sempre di categoria C/2 e mq 176, che corrispondono a locali di comproprietà condominiale siti al piano terra del fabbricato attualmente utilizzati come autorimessa.

Tuttavia su tali beni di comproprietà condominiale non è stato iscritto il presente pignoramento.



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	88,50	x	100 %	=	88,50
Balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	93,50				90,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita

Descrizione: RES A02 121 m2

Indirizzo: Zona B7

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.611,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita

Descrizione: RES A02 144 m2

Indirizzo: Zona B7

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 233.000,00 pari a 1.618,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita

Descrizione: RES A03 92 m2

Indirizzo: Zona B7

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 1.554,35 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (01/10/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Borsino Immobiliare (01/10/2025)

Valore minimo: 1.023,00

Valore massimo: 1.963,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato nella valutazione è di tipo sintetico comparativo.

Dopo la rilevazione di una serie di dati relativi alle compravendite avvenute nella zona, ai prezzi di mercato diretti e a quelli indicati dai tecnici di settore, sono stati valutati una serie di coefficienti correttori con lo scopo di introdurre all'interno nel procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si è fatto riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture e servizi (scuole, ospedali, parchi pubblici, servizi, ecc.);
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima;
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc.);
- agli accessori dei beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	1.750,00	=	157.500,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.500,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.500,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Tecnici di settore., ed inoltre: WEB

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	90,00	0,00	157.500,00	157.500,00
				157.500,00 €	157.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Immobile locato (fino al 19/08/2027)	-10%	-15.750,00
Decurtazione per vizi occulti, maggiori spese, insoluti, immediatezza della vendita, ecc.	-5%	-7.875,00
		23.625,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.575,00**

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: **€. 575,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA Via Severino Ferrari 72, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al quarto piano di un fabbricato condominiale con ingresso dal civico n.72 di via severino Ferrari alla Spezia. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, disimpegno che porta a ripostiglio, cucina, camera, servizio igienico, altra camera con balcone per una superficie commerciale complessiva di 90,00 mq e altezza interna di 2,95 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 11, scala unica, ha un'altezza interna di 2.95 ml (controsoffitto ingresso 2.50ml).Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 184 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 826,33 Euro, indirizzo catastale: Via Severino Ferrari n.72 - La Spezia, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per Ristrutturazione - Pratica n. 38387 in atti dal 09/04/2002
- Coerenze: Vano scale, sub 14, aria su via Severino Ferrari, sub 12.
Superficie catastale: - Totale: 90 m² - Totale escluse aree scoperte: 88 m².

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.350,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/06/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2973 di repertorio, iscritta il 06/07/2015 a La Spezia ai nn. 682/4856, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.690,42.

La formalità è riferita solamente a sub 13

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/2010 a firma di Notaio Gennaro Chianca ai nn. 41813/25079 di repertorio, iscritta il 21/10/2010 a La Spezia ai nn. 1727/9405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 370.000,00.

Importo capitale: € 185.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a sub 13.

Nella trascrizione è erroneamente indicato il foglio catastale come 4 invece che 41.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1126 di repertorio, trascritta il 16/05/2025 a La Spezia ai nn. 3044/3896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobiliare.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 166.898,70 oltre a interessi e spese.

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 17.632,93
Ulteriori avvertenze:	

L'Amministratore pro tempore comunica che nessun lavoro straordinario e' stato deliberato, ad eccezione della nomina di un tecnico per redigere un computo metrico per pitturazione atrio/ingresso. Inoltre l'Amministratore scrive di non disporre di un regolamento condominiale e che i posti macchina dei locali condominiali al piano terra non sono assegnati agli appartamenti in quanto in numero inferiore rispetto alle unità immobiliari del condominio; è stata stabilita una rotazione periodica tra i condomini.

Le spese di gestione annua riportate sono indicative in quanto dedotte dalla documentazione fornita dall'amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- Risulta trascritta in data 06/12/2024 al nn. 9602/7755 accettazione tacita dell'eredità in morte [REDACTED]
Calabrese De Feo Francesco Sede LA SPEZIA del 03/10/2006.
- Risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 02.08.1994, numero di repertorio 5834, Notaio PRETURA trascritto il 08/08/1994 al nn. 5428/3748 a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] ta il 21/02/1994.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di successione [REDACTED] nn. 852/13, trascritto il 13/09/1997 a La Spezia (SP) ai nn. 6960/5583.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1994 - UR Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume 852 n. 13 registrato in data 25/11/1994 - SU [REDACTED] Voltura n. 9.1/1996 - Pratica n. 127806 in atti dal 28/11/2000. L'Agenzia delle Entrate non ha potuto fornire il titolo, confermando però l'esistenza della trascrizione dello stesso. Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] del notaio Francesco Calabrese De Feo in data 03/10/2006, trascritto alla Spezia in data 06/12/2024 ai nn. 7755/9602.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di successione [REDACTED] il 25/11/1994 a La Spezia (SP) ai nn. 852/13, trascritto il 13/09/1997 a La Spezia (SP) ai nn. 6960/5583.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1994 - UR Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume 852 n. 13 registrato in data 25/11/1994 - SU [REDACTED] Voltura n. 9.1/1996 - Pratica n. 127806 in atti dal 28/11/2000 L'Agenzia delle Entrate non ha potuto fornire il titolo, confermando però l'esistenza della trascrizione dello stesso. accettazione di eredità con beneficio di inventario del 02.08.1994, numero di repertorio 5834, Notaio PRETURA trascritto il 08/08/1994 al nn. 5428/3748 a favore di Baudone Eugenio cont [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita del 01/02/1993,

con atto stipulato il 01/02/1993 a firma di Notaio Adriano Cecchi ai nn. 93755 di repertorio, trascritto il 03/02/1993 a La Spezia (SP) ai nn. 673/538.

Atto del 01/02/1993 Pubblico ufficiale A.CECCHI Sede LA SPEZIA (SP) Repertorio n. 93755 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1074.1/1993 in atti dal 05/03/1993

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 N.47 N. **12384/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 20/11/1993.

Opere di manutenzione straordinaria con modifiche distributive a cucina e soggiorno; rifacimento bagno, rifacimento pavimentazione con installazione di rete elettrosaldata nel massetto, adeguamento degli impianti elettrico e idraulico alla normativa, rasature e tinteggiature.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PUC 2003, l'immobile ricade in zona 13B - Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti ortogonale recente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

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:

a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario

- comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente [articolo 6](#):

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia r1 e r2;

- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a,

U2/6c, U2/7;

b) tessuto ortogonale recente

- comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente [articolo 6](#):
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r3 r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11;

c) tessuti pianificati recenti

- comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente [articolo 6](#):
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9;
- esclusivamente nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi pubblici purché non comportino un incremento della Sul dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%. Gli incrementi di Sul conseguiti non concorrono all'incremento del carico urbanistico. E' anche ammessa, in alternativa, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in struttura. Tutti gli interventi precedenti, se attuati da privati, sono soggetti ad una concessione edilizia convenzionata volta a garantire la realizzazione contestuale di servizi pubblici di quartiere nella misura di almeno il 20% della superficie utile lorda aggiuntiva. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di servizi pubblici di quartiere da parte del Comune anche con interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo [art. 24](#), applicabili senza tenere conto delle Sul residenziali esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Adriano Cecchi del 1 febbraio 1993, rep. 93755/8726, si legge che viene trasferita con l'appartamento sub 10 anche la proprietà per quota 47/1000 di tutte le parti condominiali, tra cui il cortiletto sul retro, i due marciapiedi antistanti, e i due vani condominiali posti al piano terra e distinti al foglio 41 come part. 184 sub 1, di categoria C/2 e mq 122 e part. 184 sub 2 (oggi sub 22) sempre di categoria C/2 e mq 176. Su tali beni risulta comproprietario con quote da definire, [REDACTED] tuttavia su tali quote di comproprietà condominiale non è stato iscritto il presente pignoramento. I predetti locali sono attualmente utilizzati come autorimessa, con posti auto a rotazione periodica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni impianto elettrico e caldaia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche, eventuali adeguamenti e redazione delle certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianti, eventuali adeguamenti e integrazioni, rilascio certificazione di rispondenza: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN LA SPEZIA VIA SEVERINO FERRARI 72, QUARTIERE MAZZETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Severino Ferrari 72, quartiere Mazzetta, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al quarto piano di un fabbricato condominiale con ingresso dal civico n.72 di via Severino Ferrari alla Spezia. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, disimpegno che porta a ripostiglio, cucina, camera, servizio igienico, altra camera con balcone per una superficie commerciale complessiva di 90,00 mq e altezza interna di 2,95 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 11, scala unica, ha un'altezza interna di 2.95 ml (controsoffitto ingresso 2.50ml).Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 184 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 826,33 Euro, indirizzo catastale: Via Severino Ferrari n.72 - La Spezia, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per Ristrutturazione - Pratica n. 38387 in atti dal 09/04/2002
Coerenze: Vano scale, sub 14, aria su via Severino Ferrari, sub 12.
Superficie catastale: - Totale: 90 m² - Totale escluse aree scoperte: 88 m².

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

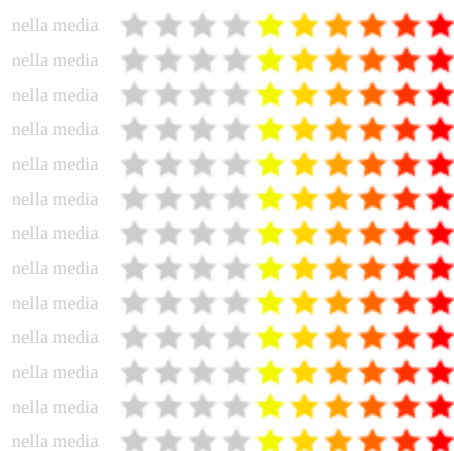
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più

importanti centri limitrofi sono Sarzana, Portovenere, Lerici, Cinque Terre). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiascherino, Tellaro, Lerici, Sarzana, Portovenere, Cinque Terre, località balneari.



SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
polizia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km
autobus distante 0,10 km
autostrada distante 8,5 km
ferrovia distante 2,0 km
porto distante 1,5 km
tangenziale distante 1,0 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è di edificazione anteriore al 1967, di tipologia ordinaria, con facciate scandite da balconi e finestre protette da tapparelle avvolgibili. La struttura portante è in cemento armato, con tamponature in pannelli prefabbricati e copertura piana. Lo stato manutentivo è sufficiente. La destinazione prevalente degli appartamenti è residenziale, mentre al piano terra si trovano locali condominiali usati come autorimessa (con posti auto a rotazione). L'atrio è accessibile attraverso un portone con telaio metallico e vetro che porta al vano scale dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da in ingresso con altezza di 2,50 ml ribassata dal controsoffitto dal quale si accede, sulla sinistra, al soggiorno di s.u. (superficie calpestabile) di 23,00 mq, con cucinotto comunicante, sulla destra, al disimpegno che distribuisce ai restanti locali che consistono in un ripostiglio, una camera di s.u. 11,50 mq, il servizio igienico e una seconda camera di s.u. 13,60 con balcone di circa 5,00 mq. L'altezza interna è di 2,95 ml. Tutti i locali affacciano su via Severino Ferrari.

L'appartamento si presenta in disordine, ma in condizioni manutentive generali sufficienti, con parti riqualficate negli anni '90, in forza della pratica 12384/93 per ristrutturazione ai sensi art.26 L.47/85. Non sono apparsi completamente integri gli impianti elettrico, climatizzazione e gas, che denotano asportazione di alcune parti (split aria condizionata, caldaia acqua calda, placche, ecc), e necessitano quindi di interventi di verifica e ripristino.

Le finiture consistono in pavimenti in parquet, pareti tinteggiate e talvolta decorate, porte interne in legno tamburato. Gli infissi esterni sono ancora quelli originali in legno e monovetro come le tapparelle avvolgibili in PVC. Il bagno è stato oggetto di manutenzione e sostituzione delle finiture negli anni '90 e presenta pavimenti e rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche e installazione di vasca.

Gli impianti riscontrati sono quello di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio, acqua calda con caldaia a metano posta in cucina (danneggiata e non funzionante), impianto elettrico (senza certificazione di rispondenza e con parti mancanti), impianto citofonico, antenna centralizzata. Si è riscontrato anche l'impianto di climatizzazione, ma la pompa di calore e i diffusori non erano presenti. L'impianto di smaltimento è allacciato alla rete pubblica.

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Adriano Cecchi del 1 febbraio 1993, rep. 93755/8726, si legge che viene trasferita con l'appartamento sub 10 anche la proprietà per quota 47/1000 di tutte le parti condominiali, tra cui il cortiletto sul retro, i due marciapiedi antistanti, e i due vani condominiali posti al piano terra e distinti al foglio 41 come part. 184 sub 1, di categoria C/2 e mq 122 e part. 184 sub 2 (oggi sub 22) sempre di categoria C/2 e mq 176. Su tali beni risulta comproprietario con quote da definire [redacted] suddetti be [redacted] nza eventuale quota) anche nella trascrizione della dichiarazione di successione di [redacted]

Su tali quote di comproprietà condominiale non è stato iscritto il presente pignoramento.

I predetti locali sono attualmente utilizzati come autorimessa, con posti auto a rotazione periodica.



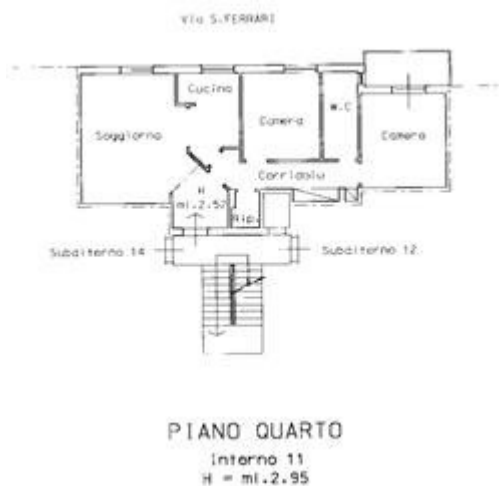


CONSISTENZA:

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	88,50	x	100 %	=	88,50
Balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	93,50				90,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita

Descrizione: RES A02 121 m2

Indirizzo: Zona B7

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.611,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita

Descrizione: RES A02 144 m2

Indirizzo: Zona B7

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 233.000,00 pari a 1.618,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita

Descrizione: RES A03 92 m2

Indirizzo: Zona B7

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 1.554,35 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (01/10/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Borsino Immobiliare (01/10/2025)

Valore minimo: 1.023,00

Valore massimo: 1.963,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato nella valutazione è di tipo sintetico comparativo.

Dopo la rilevazione di una serie di dati relativi alle compravendite avvenute nella zona, ai prezzi di mercato diretti e a quelli indicati dai tecnici di settore, sono stati valutati una serie di coefficienti correttori con lo scopo di introdurre all'interno nel procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si è fatto riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture e servizi (scuole, ospedali, parchi pubblici, servizi, ecc.);
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima;
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc.);
- agli accessori dei beni (posto auto a rotazione, ecc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 1.700,00 = 153.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 153.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 153.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Tecnici di settore., ed inoltre: WEB

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	90,00	0,00	153.000,00	153.000,00

	153.000,00 €	153.000,00 €
--	--------------	--------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per vizi occulti, maggiori spese, insoluti, immediatezza della vendita, ecc.	-5%	-7.650,00
		7.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.350,00

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: €. 350,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.000,00

data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Caterina Guastini