



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

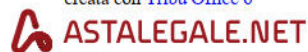
CUSTODE:

Avv. VALERIA SEMORILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. FABIO GALLETTTO

CF: GLLFBA64R15I363A

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1, LOC. PONZANO MAGRA

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: geometragallegto@interfree.it

PEC: fabio.gallegto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a LA SPEZIA Via A. Volta 18, quartiere Valdellora, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
fondo commerciale su un unico livello al piano Terra, dotato di ampia apertura sulla via pubblica, della superficie utile calpestabile di mq 42

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60 (3,00) ml. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 175 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 765,39 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 18 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2010 Pratica n. SP0121213 in atti dal 12/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5856.1/201
Coerenze: ai lati con Via Alessandro Volta, il mappale 175, il mappale 176 ed il mappale 175, sotto con il terreno e sopra con il mappale 175.
Superficie Catastale: 44 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

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 **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2009 a firma di Notaio Costa Pier Giorgio in Sarzana ai nn. 9581/5863 di repertorio, iscritta il 23/12/2009 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 10920 Registro particolare n. 2097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO ARTIGIANO.

Importo ipoteca: € 139.000,00.

Importo capitale: € 69.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Domicilio ipotecario eletto LA SPEZIA, AGENZIA E SAN CIPRIANO. Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 27/05/2025 Registro particolare n. 604 Tipo di atto: Servizio di P.I. di LA SPEZIA Registro generale n. 4274 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/03/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 2215/5622 di repertorio, iscritta il 17/03/2022 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 2242 Registro particolare n. 352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 59.211,76.

Importo capitale: € 29.605,88.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Domicilio ipotecario eletto VIA XXIV MAGGIO, 12 - LA SPEZIA

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/12/2009 a firma di Notaio Costa Pier Giorgio in Sarzana ai nn. 9581/5863 di repertorio, iscritta il 27/05/2025 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 4274 Registro particolare n. 604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 139.000,00.

Importo capitale: € 69.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA IN VIRTU DELLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO CLAUDIA CERONI DELLA SPEZIA REP. 6098 IN DATA 19 /12/2006 CON EFFICACIA DAL 01/01/2007 HA ACQUISTATO DA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. UN RAMO D AZIENDA SUCCEDENDOLE QUINDI NELLA TITOLARITA

DEI DIRITTI DI CREDITO TRA I QUALI QUELLO RIFERITO AL MUTUO STIPULATO DALLA C. E.T. CON VERBALE A ROGITO NOTAIO CLAUDIA CERONI IN DAT A 20.04.2017 CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA HA MUTATO DENOMINAMZI ONE IN CREDIT AGRICOLE CARISPEZIA S.P.ACON ATTO DI FUSIONE IN DATA 17 .07.2019 A ROGITO DOTT. FILIPPO ZABBAN NOTAIO IN MILANO REP. 72476 RAC C. 14268 LA CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. HA INCORPORATO CON DECORRENZ A DAL 21.07.2019 LA CREDIT AGRICOLE CARISPEZIA S.P.A. SUBENTRANDO IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI NONCHE NEI DIRITTI E NEGLI OBBLIGHI FACENTI CAPO ALLA SOCIETA INCORPORATA TRA I QUALI QUELLI RELATIVI ALLA IPOTECA CHE CON LA PRESENTE SI ISCRIVE. Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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
Millesimi condominiali:	non esiste condominio, e tabelle millesimali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2009), con atto stipulato il 21/12/2009 a firma di Notaio Costa Pier Giorgio in Sarzana ai nn. 9580/5862 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 10919 Registro particolare n. 7561.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

L'IMMOBILE VENDUTO E' STATO TRASFERITO ALLA PARTE ACQUIRENTE CON TUTTI GLI ACCESSORI E LE PERTINENZE AD ESSO RELATIVI, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE STESSA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE ED IN QUANTO ESISTENTI, E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE STESSO FA PARTE, COSI' COME INDIVIDUATE DALL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE [REDACTED] A DICHIARATO DI ESSERE PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE VENDUTO, CHE LO STESSO E' LIBERO DA QUALSIASI VINCOLO O DIRITTO, ANCHE DI PRELAZIONE, CHE POSSA DIMINUIRNE IL VALORE O LIMITARNE IL GODIMENTO E LA DISPONIBILITA', E DICHIARA ALTRESI' CHE E' ALLA MEDESIMA PERVENUTO PER ATTO

DI DIVISIONE A ROGITO NOTAIO ISIO ZANNONI DI AULLA -MS- DEL 28 OTTOBRE 1989, REPERTORIO NUMERO 104.704, REGISTRATO A AULLA L'8 NOVEMBRE 1989 AL NUMERO 1078 SERIE 1V E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LA SPEZIA IN DATA 13 NOVEMBRE 1989 AL NUMERO 5.376 DI REGISTRO PARTICOLARE, ATTO CON IL QUALE VENNE SCIOLTA LA COMUNIONE EREDITARIA INSTAURATASI IN SEGUITO ALLA MO

E ERA NATA A LA SPEZIA IL 20 NOVEMBRE 1895, DECEDUTA IN MONTEBELLO DI FONDO DI BOLANO -SP- IL 10 LUGLIO 1989 -DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A SARZANA -SP- IL 6 OTTOBRE 1989 AL NUMERO 34 DEL VOLUME 343-. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA, PER ESSERNE STATA PREVENTIVAMENTE INFORMATA DALLA PARTE VENDITRICE, CHE L'ALTEZZA REALE DEL SOFFITTO DEL FONDO RILEVATA DA VERIFICA DI GEOMETRA E' DIFFORME DA QUANTO RISULTA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, ATTESO CHE IN QUEST'ULTIMA, PER UN ERRORE DI MISURAZIONE E' STATA INDICATA UN'ALTEZZA DI 3,80 -TRE VIRGOLA OTTANTA- METRI, ANZICHE' DI 3,63 -TRE VIRGOLA SESSANTATRE- METRI; PER QUANTO SOPRA LA PARTE ACQUIRENTE ESONERA LA PARTE VENDITRICE DA QUALSIASI CONSEGUENZA DERIVANTE DALLA PREDETTA DIFFORMITA' E LE PARTI HANNO RICONOSCIUTO CHE DI TALE SITUAZIONE DI FATTO E' STATO DEBITAMENTE TENUTO CONTO AL MOMENTO DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO PATTUITO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 28/10/1989 fino al 21/12/2009), con atto stipulato il 28/10/1989 a firma di Notaio Zannoni Isio in Aulla ai nn. 104.704 di repertorio, trascritto il 13/11/1989 a La Spezia ai nn. Registro generale n. Registro particolare n. 7289 5376.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è riscontrato traccia della Licenza Edilizia od altri titoli autorizzativi in quanto l'archivio Urbanistico effettua ricerche per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, non è stato possibile risalire all'intestatario della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo e penultimo atto notarile di compravendita in cui è obbligatorio indicare la conformità urbanistica, si può affermare che la costruzione può risalire ai primi anni del 1900 e sicuramente costruita prima dell'anno 1940, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "agibilità storica".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) e sue modifiche ed integrazioni N. **11807/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria per realizzazione di rampa di accesso per disabili, realizzazione di tramezze interne per ricavo wc, demolizione pavimento e massetto esistente con posa di Igloo e nuova pavimentazione, realizzazione di impianti

idro-sanit , presentata il 06/02/2010 con il n. 11807 di protocollo, rilasciata il 06/02/2010 con il n. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Inizio lavori: 08/03/2010 e Fine lavori: 12/07/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizioni di tramezze interne e realizzazione parziale di controsoffitto, precisazione grafica e vsi (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PUC appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto.

In caso di mancata sanatoria del controsoffitto, lo stesso dovrà essere rimosso dalla parte aggiudicante.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA presso Agenzia del Territorio di La Spezia

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificazione di conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, e successive modificazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento tecnico idraulico ed elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN LA SPEZIA VIA A. VOLTA 18, QUARTIERE VALDELLORA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LA SPEZIA Via A. Volta 18, quartiere Valdellora, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
fondo commerciale su un unico livello al piano Terra, dotato di ampia apertura sulla via pubblica, della superficie utile calpestabile di mq 42

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60 (3,00) ml. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 175 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 765,39 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 18 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2010 Pratica n. SP0121213 in atti dal 12/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5856.1/201
Coerenze: ai lati con Via Alessandro Volta, il mappale 175, il mappale 176 ed il mappale 175, sotto con il terreno e sopra con il mappale 175.
Superficie Catastale: 44 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, Portovenere). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 75 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	-------------	---------------------

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in cui si trova il fondo commerciale è sito nel quartiere di Valdellora a poche centinaia di metri dal centro della Spezia, affaccia principalmente su Via Alessandro Volta, da cui avviene l'ingresso. La zona è ben servita, gli edifici sono caratterizzati da unità residenziali e da fondi commerciali al piano terra, occupati da attività commerciali.

L'edificio in cui è inserito il fondo commerciale oggetto di pignoramento è di edificazione risalente all'anno ante 1940, sviluppa due piani fuori terra ed ha copertura a padiglione; la struttura portante risulta in muratura di mattoni, le facciate sono intonacate e le aperture al piano 1° sono protette da persiane alla ligure, mentre al piano terra le aperture dei fondi commerciali sono dotate di serrande avvolgibili metalliche. Il fondo commerciale risulta in stato scarso di uso e manutenzione. E' attualmente un unico ampio locale con due w.c. e disimpegno, di superficie catastale pari a 44,00 mq e altezza di circa 3,60 ml (nel disimpegno) (attualmente controsoffitto a ml. 3,00), dotato di una sola grande porta di entrata. E' sprovvisto di finiture e impianti tecnici, senza riscaldamento. Il pavimento risulta in piastrelle di gres di ampie dimensioni (50x50 cm), le pareti sono intonacate e alcuni tratti rivestite con pannelli lignei e specchio. Manca l'infisso della porta interna d'ingresso. La finestra del disimpegno risulta in alluminio anodizzato con doppi vetri e le porte interne il legno tamburato. L'unità immobiliare necessita di sanatoria edilizia e precisamente risultano demolite le tramezze del disimpegno, e realizzato un muretto basso divisorio, e creazione di controparete in pannelli prefabbricati, oltre ad aggiornamento planimetrico per esatta rappresentazione grafica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> saracinesca realizzati in metallo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
apertura principale sulla via pubblica		
<i>infissi esterni:</i> a due ante battente realizzati in alluminio anodizzato. posta nel disimpegno dei wc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tipologia a padiglione		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> saracinesca realizzato in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in wc realizzato in piastrelle in gres	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da accertare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da accertare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: padiglione costruita in legno

nella media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fondo commerciale	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2025

Fonte di informazione: sito internet :Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita composto da due locali ed accessori

Indirizzo: Via Parma n.69-71

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.445,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 116.400,00 pari a 1.402,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2025

Fonte di informazione: sito internet :Immobiliare.it

Descrizione: fondo commerciale in Vendita ed accessori

Indirizzo: Via Lunigiana

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 1.102,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.100,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di La Spezia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Semicentrale

-----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici commerciali in stato normale di tipo normale mette un importo minimo di € 650/mq ed un importo massimo di € 1.300/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano Terra, fronte strada;
- della mancanza degli impianti tecnologici;
- della posizione in quartiere periferico al centro città;
- della condizione di fondo commerciale posto in modesto fabbricato di buona costruzione architettonica;
- della dotazione di posti auto pubblici, a pagamento;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	1.100,00	=	48.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

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 OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

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	negozio	44,00	0,00	48.400,00	48.400,00
				48.400,00 €	48.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola unità immobiliare, e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 858,00**

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: **€. 42,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**

data 23/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. FABIO GALLETTTO