



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Sebastiano Zerbone

CUSTODE:

Avv. Raffaella Azzola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Elisabetta Scappazzoni

CF: SCPLBT66T43E463P

con studio in SARZANA (SP) Via Triboli 36 I Trav.

telefono: 3295948757

email: e.scappazzoni@gmail.com

PEC: elisabetta.scappazzoni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOLLO Via Pizzarra 5, frazione Carnea, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento con cantina pertinenziale, sito nel centro storico di Carnea, nel Comune di Follo, in Via Pizzarra n. 5. La frazione di Carnea è raggiungibile esclusivamente dalla strada comunale che la collega a Pian di Follo.

Il fabbricato è posto all'interno del borgo ed è raggiungibile solo a piedi, anche se la viabilità pubblica si trova a breve distanza (150 m ca). Il borgo medievale si presenta compatto, con tessuto edilizio denso caratterizzato da vicoli stretti e case in pietra addossate.

I parcheggi pubblici, esterni al nucleo storico, sono sufficienti, i principali servizi urbani (municipio, scuole, negozi al dettaglio, banca, farmacia) si trovano nella frazione di Piano di Follo a circa 4 km dal nucleo di Carnea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (abitazione) e primo sottostrada (cantina), ha un'altezza interna di variabile (da 2,45 m a 2,90 m). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Pizzarra, 5, piano: primo (abitazione) e primo sottostrada (cantina), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'abitazione e la cantina fanno parte confina a nord con il mappale 93 e con via Pizzarra, ad est con il mappale 105 ed affaccia a ovest e a sud sui mappali 594 e 481 del foglio 22.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

80,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore.

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 24/10/2006 a firma di Notaio R. Patanè ai nn. 81424/18854 di repertorio, iscritta il 02/11/2006 ai nn. Reg. Part. 1942, Reg. Gen. 10120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 142.500.

Importo capitale: 95.000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al Fg. 22 del Comune di Follo, mapp. 104, sub. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 30/09/2025 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2616 di repertorio, trascritta il 23/10/2025 a La Spezia ai nn. reg. Part. 6750, Reg. Gen. 8621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobile censito al Fg. 22 del Comune di Follo, mapp. 104, sub. 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 24/10/2006 a firma di Notaio R. Patanè ai nn. 81423/18853 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 ai nn. Reg. Part. 6696, Reg. Gen. 10119.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Fg. 22 del Comune di Follo, mapp. 104, sub. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 24/10/2006 a firma di Notaio R. Patanè ai nn. 81423/18853 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 ai nn. Reg. Part. 6696, Reg. Gen. 10119.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Fg. 22 del Comune di Follo, mapp. 104, sub. 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 18/10/1988 fino al 24/10/2006), con atto stipulato il 18/10/1988 a firma di Notaio F. Ceroni ai nn. 68067 di repertorio, trascritto il 15/11/1988 ai nn. Reg. Part. 4456, Reg. Gen. 6419.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Fg. 22 del Comune di Follo, mapp. 104, sub. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Amm.ne Prov. prot. 7598 del 4/10/2007.

L'immobile ricade in zona AS ambiti storici, disciplinati dall' art.18 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona di Bacino Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC.

Vincolo Idrogeologico

ZPA - Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività>50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zone d pianura alluvionale con depositi eterogenei H > 10 m.

PTCP assetto insediativo NIMA (Nucleo Isolato a regime normativo di Mantenimento).

Il titolo è riferito all'intero lotto.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso il comune di Follo, ricevendo a mezzo PEC Prot. N.6690 del 12-05-2026 - Comunicazione di non ritrovamento pratiche relative all'immobile oggetto di perizia intestate agli attuali e ai precedenti proprietari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti dalla data del 18/12/1997.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi paragrafo 8.1.

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

BENI IN FOLLO VIA PIZZARRA 5, FRAZIONE CARNEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOLLO Via Pizzarra 5, frazione Carnea, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento con cantina pertinenziale, sito nel centro storico di Carnea, nel Comune di Follo, in Via Pizzarra n. 5. La frazione di Carnea è raggiungibile esclusivamente dalla strada comunale che la collega a Pian di Follo.

Il fabbricato è posto all'interno del borgo ed è raggiungibile solo a piedi, anche se la viabilità pubblica si trova a breve distanza (150 m ca). Il borgo medievale si presenta compatto, con tessuto edilizio denso caratterizzato da vicoli stretti e case in pietra addossate.

I parcheggi pubblici, esterni al nucleo storico, sono sufficienti, i principali servizi urbani (municipio, scuole, negozi al dettaglio, banca, farmacia) si trovano nella frazione di Piano di Follo a circa 4 km dal nucleo di Carnea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (abitazione) e primo sottostrada (cantina), ha un'altezza interna di variabile (da 2,45 m a 2,90 m). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5



vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Pizzarra, 5, piano: primo (abitazione) e primo sottostrada (cantina), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'abitazione e la cantina fanno parte confina a nord con il mappale 93 e con via Pizzarra, ad est con il mappale 105 ed affaccia a ovest e a sud sui mappali 594 e 481 del foglio 22.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico di Carnea avente destinazione residenziale; le aree limitrofe hanno destinazione agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono normalmente sufficienti, sottodimensionati nei periodi estivi con l'utilizzo di seconde case. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m.

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso residenziale è sito nel comune di Follo, nel centro storico della frazione di Carnea, nucleo collinare con forte identità paesaggistica e insediativa. La sua destinazione prevalente è residenziale e rurale, con potenzialità di sviluppo nel turismo sostenibile. L'accessibilità è garantita, ma limitata e il trasporto pubblico è presente seppur con frequenze molto ridotte. Il borgo richiede interventi di conservazione, valorizzazione e miglioramento dell'accessibilità.

L'immobile oggetto di perizia è sito in Via Pizzarra n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato articolato su tre livelli, uno dei quali sottostrada, ove è collocata la cantina pertinenziale. Si tratta di un edificio costruito in aderenza ad altri in contesto necessitante di riqualificazione; la struttura del fabbricato è in pietra, la copertura è in parte a falde con struttura da verificare e manto in tegole marsigliesi ed in parte con copertura piana. Le facciate sono intonacate con finitura rustica e tinteggiate e necessitano di



interventi di manutenzione.

L'abitazione, posta al primo piano, è raggiungibile tramite una scala in muratura ad unica rampa, al termine della quale è posto l'ingresso coperto da pensilina. Le pedate e le alzate della scala sono finite con lastra in granito di colore rosso.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno. Le altezze dei locali sono variabili: tra 2,90 m (soggiorno), 2,60 m (cucina) e 2,45 m (camera). La superficie commerciale è di 75 mq ca.

Il soggiorno presenta, oltre alla porta di ingresso e ad una finestra, una portafinestra che conduce ad un terrazzo non nella consistenza dell'abitazione.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte interne in legno. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato bianco, ad eccezione della porta di ingresso e della finestra del bagno di color bronzo. Le finestre delle camere e della cucina sono oscurate da persiane in legno. Le pareti presentano finitura ad intonaco e sono tinteggiate.

L'impianto termico, alimentato da gas metano da rete, è composto da una caldaia murale di recente posa in opera e termosifoni in alluminio. Completa l'impianto termico, una stufa a legna posta nel soggiorno dell'abitazione. L'impiantistica è totalmente da revisionare e non sono presenti le certificazioni degli impianti. L'immobile è privo di Certificazione energetica.

Fa parte del mappale 104 sub. 2 del foglio 22 il locale cantina posto al piano seminterrato del fabbricato, il cui accesso è posto sotto al volto adiacente le scale di accesso all'abitazione. Una rampa di scale in pietra conduce al livello seminterrato all'interno di un locale di passaggio condominiale che consente l'accesso alla cantina seminterrata. Si tratta di un locale indiviso di forma pressochè rettangolare, coperto con volta a botte e con tre finestre poste a altezze differenti sul lato sud-ovest dell'edificio. Le murature sono in pietra faccia a vista, tranne piccole porzioni che presentano una lieve scialbatura d'intonaco. La pavimentazione è costituita da un semplice battuto in cemento. Sono presenti l'impianto elettrico non funzionante e l'impianto idrico. Il locale ha una superficie di 20 mq ca.



La superficie catastale complessiva è pari a 86 mq.

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Cantina	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	95,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è usato il metodo della stima comparativa, che consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato degli immobili dal confronto diretto con il prezzo noto al metro quadro di edifici analoghi e nel correggerlo in considerazione delle caratteristiche intrinseche proprie degli immobili da stimare, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato.

Per la determinazione del prezzo unitario si segnala la difficoltà di individuare beni analoghi recentemente compravenduti. Pertanto si fa riferimento alle quotazioni Omi relative al secondo semestre 2025 e al Borsino Immobiliare e si confrontano i dati con le offerte delle agenzie immobiliari locali, opportunamente ridimensionate. Quanto alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si evidenzia una penalizzazione data dalla posizione in cui è collocato e dall'accesso esclusivamente pedonale, oltre alle condizioni generali dell'immobile che rendono necessari interventi manutentivi.

Tutto ciò premesso dall'indagine condotta dalla scrivente nel mercato immobiliare locale circa il valore al metro quadro di immobili simili a quello in oggetto, riconducibili ad abitazioni di tipo economico si è desunto



il valore medio per un immobile con stato manutentivo medio pari a:

- 950 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 950,00 = 76.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Follo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate - Il borsino immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	0,00	76.000,00	76.000,00
				76.000,00 €	76.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 76.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 76.000,00

data 23/05/2026



il tecnico incaricato
Arch. Elisabetta Scappazzoni

