

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

RG N. 4/2026

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. Sebastiano Zerbone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 2.05.2026

TECNICO INCARICATO:

Geom. Christian Montini - CF: MNTCRS79T08E463C

con studio in LA SPEZIA – Via Vittorio Veneto 236

telefono: 340 0934407

email: christianm.geo@gmail.com

PEC: chritstian.montini@geopec.it

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo ad uso commerciale/artigianale sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), Via Paesi Bassi n. 10, piano S1.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura consiste in un fondo ad uso commerciale/artigianale ubicato nel Comune di Licciana Nardi (MS), inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale.

L'immobile risulta posto al piano terra del fabbricato, pur essendo catastalmente identificato al piano seminterrato, ed è attualmente utilizzato quale attività di vendita al dettaglio di prodotti ittici. La consistenza commerciale complessiva rilevata risulta pari a circa mq 75 mentre l'altezza utile interna è di ml. 3,73.

L'immobile pignorato è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Licciana Nardi al: Foglio 54, Particella 880, Subalterno 68, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza catastale mq 67, Superficie catastale mq 76, Rendita catastale € 186,85.

Intestato a:

- [REDACTED] CF [REDACTED] nato a La Spezia (SP) il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: ai lati con i Sub.ni 63, 1, Mappale 846 e Sub. 15; sopra con il Sub. 25 e sotto con il suolo.

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'immobile occupato ed utilizzato dal debitore.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Per quanto accertato nel corso delle verifiche effettuate, non risultano particolari vincoli od oneri che resteranno definitivamente a carico dell'acquirente, fatti salvi quelli derivanti dalla disciplina urbanistica vigente, dal regolamento condominiale e dalle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

3.2. Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano gravanti sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca esattoriale emessa dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data iscrizione: 16/11/2021;

Registro Generale n. 11413;

Registro Particolare n. 1353;

Presentazione n. 46 del 16/11/2021.

Dati relativi al titolo

Descrizione: atto amministrativo.

Data atto: 12/11/2021.

Numero di repertorio: 2021/261.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, Codice Fiscale 13756881002, con sede in Roma (RM).

Dati relativi all'ipoteca

Specie dell'ipoteca: ipoteca concessa amministrativa/riscossione.

Derivante da: ruolo.

Capitale garantito: € 40.646,04.

Importo complessivo garantito: € 81.292,08.

Ipoteca esattoriale emessa dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data iscrizione: 22/01/2026;

Registro Generale n. 557;

Registro Particolare n. 70;

Presentazione n. 16 del 22/01/2026.

Dati relativi al titolo

Data atto: 21/01/2026.

Numero di repertorio: 1577/6626.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, Codice Fiscale 13756881002, con sede in Roma (RM).

Dati relativi all'ipoteca

Specie dell'ipoteca: ipoteca concessa amministrativa/riscossione.

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Capitale garantito: € 36.045,40.

Importo complessivo garantito: € 72.090,80.

Procedura concorsuale

Sentenza di apertura della liquidazione controllata n. 4/2026 emessa dal Tribunale della Spezia in data 24/02/2026.

Le suddette formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura nei termini di legge.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte del Condominio "ANNA", sito in Via Paesi Bassi / Corso Europa nel Comune di Licciana Nardi (MS).

Dalle informazioni reperite risultano attribuiti all'unità immobiliare millesimi generali pari a 38,31.

Le spese ordinarie annue di gestione condominiale risultano stimate in circa € 500,00.

Le parti comuni dell'edificio sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile oltre che ai beni comuni non censibili di cui ai Sub. 1 e 8 (corte ed aree esterne).

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

BELOZZO Marco, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titoli di provenienza

- Atto notarile pubblico di divisione del 31/08/2021 a rogito Notaio Ceroni Claudia.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Titoli di provenienza

- Atto di compravendita del 18/09/2002 a rogito Notaio Consoli Lucio.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie reperite:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1644 del 13/03/2000 relativa alla costruzione della palazzina condominiale e successiva DIA protocollo 13063 del 20 dicembre 2001 e DIA protocollo 6040 del 4 luglio 2002 con relativa abitabilità certificata comprensiva della dichiarazione del rispetto di tutte le prescrizioni contenute nei permessi edilizi del 23 marzo 2011 depositata in data 24 marzo 2011 protocollo 2738 ;
- S.C.I.A. n. 33/2022 prot. comunale n. 5507 del 22/06/2022 intestata a **[REDACTED]** per opere interne e cambio di destinazione d'uso.

La documentazione reperita risulta coerente con la configurazione attuale dell'unità immobiliare.

6.2. Situazione urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Licciana Nardi, in contesto caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale con attività commerciali ed artigianali ai piani terra.

Per quanto accertato mediante l'analisi della documentazione edilizia reperita e del sopralluogo eseguito, l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e compatibile con la destinazione commerciale/artigianale attualmente esercitata.

Non sono emerse situazioni ostative alla commerciabilità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1 Conformità edilizia

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione urbanistico-edilizia reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Licciana Nardi, non sono emerse difformità sostanziali sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Le opere eseguite risultano coerenti con quanto assentito dai predetti titoli abilitativi e compatibili con la destinazione commerciale/artigianale attualmente presente nell'immobile. Nel corso delle verifiche non sono state rilevate modifiche distributive abusive, ampliamenti non autorizzati, variazioni plano-volumetriche o interventi edilizi tali da richiedere procedure di sanatoria urbanistica. Pertanto, sulla base della documentazione esaminata e degli accertamenti eseguiti, l'immobile può ritenersi sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, fatti salvi eventuali vizi, difformità o irregolarità non rilevabili mediante semplice esame visivo o non emersi dalla documentazione messa a disposizione degli uffici competenti. L'immobile deve pertanto ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

7.2 Conformità catastale

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, è stata verificata la corrispondenza tra la rappresentazione grafica catastale l'attuale configurazione dell'unità immobiliare, con riferimento alla distribuzione interna dei locali, agli accessi, alla consistenza ed alla destinazione funzionale degli ambienti. I dati identificativi catastali risultano coerenti con il bene oggetto della presente procedura e precisamente: Foglio 54, Particella 880, Subalterno 68, Categoria C/3, Classe 4. Non sono emerse difformità catastali significative tali da richiedere aggiornamenti planimetrici o variazioni catastali ai fini della commerciabilità del bene. La consistenza catastale risulta inoltre compatibile con la superficie commerciale rilevata nel corso delle operazioni peritali. Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate, l'immobile può ritenersi conforme sotto il profilo catastale e regolarmente identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Licciana Nardi.

7.3 Agibilità

In data 17/03/2023 è stata presentata al Comune di Licciana Nardi Segnalazione Certificata di Agibilità relativa all'immobile oggetto della presente procedura, acquisita al protocollo generale n. 2394 del 17/03/2023. La segnalazione è stata depositata con riferimento ai lavori di realizzazione di laboratorio alimentare mediante cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale artigianale, relativamente all'unità immobiliare sita in Via Paesi Bassi. Dalla documentazione

reperita emerge pertanto che l'immobile è stato oggetto di procedura finalizzata all'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità impiantistica previste dalla normativa vigente ai fini dell'utilizzo dell'unità per l'attività esercitata.

7.4 Impianti

Gli impianti elettrico ed idrico risultano realizzati conformemente alla tipologia di attività svolta ed alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

7.5 Censi, livelli e usi civici

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo alla Società esecutata è la piena proprietà ad essa pervenuta in forza di acquisto fattone con atto di compravendita.

9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura estimativa consiste in una unità immobiliare a destinazione commerciale/artigianale ubicata nel Comune di Licciana Nardi (MS), all'interno del complesso condominiale denominato "ANNA", posto tra Via Paesi Bassi e Corso Europa, in posizione urbanisticamente integrata nel tessuto residenziale e commerciale della zona.

Il bene risulta inserito al piano terra del fabbricato, pur essendo catastalmente identificato come piano seminterrato, circostanza riconducibile alla conformazione plano-altimetrica dell'area ed alle modalità costruttive originarie del complesso edilizio. Tale caratteristica conferisce all'unità una concreta fruibilità commerciale grazie alla presenza di accessi diretti dalla viabilità pubblica e ad una piena accessibilità sia pedonale sia carrabile.

Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è stato realizzato nei primi anni 2000 mediante struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e finiture tradizionali. L'edificio si sviluppa complessivamente su cinque livelli fuori terra e presenta destinazione mista, con locali commerciali ed artigianali al piano terreno e unità residenziali ai livelli superiori.

Dal punto di vista localizzativo il bene risulta collocato in area dotata di buona accessibilità veicolare e di discreta visibilità commerciale, con presenza nelle immediate vicinanze di altre attività di vicinato, servizi e collegamenti viari principali. La posizione dell'immobile, pur non

centrale rispetto ai principali poli urbani della provincia, risulta comunque idonea allo svolgimento di attività commerciali di quartiere o artigianali con vendita diretta al pubblico.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 75 ed un'altezza interna utile di circa ml 3,73, misura che garantisce una buona funzionalità distributiva degli ambienti e consente un utilizzo agevole degli spazi operativi e di servizio.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato per attività di vendita al dettaglio di prodotti ittici freschi e congelati. L'organizzazione interna degli spazi appare coerente con la destinazione d'uso esercitata e con le esigenze funzionali tipiche di un'attività alimentare, sia sotto il profilo distributivo sia sotto il profilo igienico-sanitario.

L'accesso principale avviene direttamente dalla pubblica via mediante ingresso con serramento metallico e vetrina prospiciente l'area esterna condominiale. Tale configurazione garantisce una sufficiente esposizione commerciale ed una buona fruibilità da parte dell'utenza.

Internamente il bene risulta articolato nei seguenti ambienti:

- ampio locale destinato alla vendita al pubblico;
- zona retrostante di supporto all'attività commerciale;
- locale laboratorio per la lavorazione e preparazione dei prodotti;
- celle frigorifere dedicate alla conservazione delle derrate;
- servizio igienico con antibagno e spogliatoio;
- ingresso secondario di servizio utilizzato per il personale e per le operazioni di carico e scarico merci.

La distribuzione interna appare razionale e funzionale rispetto alla destinazione commerciale/artigianale attualmente esercitata, consentendo una netta separazione tra l'area destinata al pubblico e gli spazi operativi interni dedicati alla lavorazione, allo stoccaggio ed ai servizi.

Sotto il profilo delle finiture interne l'immobile presenta caratteristiche ordinarie ma adeguate alla tipologia di attività svolta. Tutti gli ambienti risultano pavimentati in gres ceramico, materiale idoneo per resistenza, durabilità e facilità di manutenzione. Le pareti del punto vendita, del

laboratorio e dei servizi igienici sono rivestite in gres ceramico fino ad un'altezza di circa ml 2,00, conformemente alle esigenze igienico-sanitarie tipiche delle attività alimentari.

Gli intonaci risultano rifiniti al civile e si presentano in condizioni complessivamente decorose. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni risultano in alluminio con aperture a vasista. Le caratteristiche costruttive e manutentive riscontrate risultano coerenti con la vetustà dell'immobile e con l'utilizzo cui esso è destinato.

Gli impianti tecnologici presenti comprendono impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed impianto di smaltimento reflui collegato alla pubblica fognatura. In sede di sopralluogo non sono emerse evidenti criticità manutentive tali da compromettere l'utilizzo ordinario dell'immobile.

Le dotazioni impiantistiche appaiono nel complesso adeguate rispetto all'attività svolta, pur tenendo conto della necessità, in caso di futura diversa utilizzazione del bene, di eventuali aggiornamenti o adeguamenti in funzione delle specifiche esigenze operative dell'eventuale nuovo utilizzatore.

Dal punto di vista dello stato conservativo generale, l'unità immobiliare si presenta in condizioni complessivamente buone. Non sono stati rilevati fenomeni evidenti di degrado strutturale, dissesti, infiltrazioni significative o problematiche tali da incidere negativamente sulla funzionalità del bene.

L'immobile risulta pertanto immediatamente fruibile sotto il profilo commerciale/artigianale e, considerate le caratteristiche distributive, dimensionali e localizzative, appare idoneo sia al mantenimento dell'attuale destinazione sia ad eventuali attività compatibili con la categoria catastale e con gli strumenti urbanistici vigenti.

Sotto il profilo estimativo, le caratteristiche intrinseche dell'unità — quali la presenza di accesso diretto, la buona funzionalità interna, l'altezza dei locali, la dotazione di spazi accessori e la conformità urbanistica e catastale — costituiscono elementi che incidono positivamente sulla commerciabilità del bene nell'ambito della procedura concorsuale.

Permangono tuttavia gli ordinari limiti connessi alla collocazione territoriale del Comune di Licciana Nardi, caratterizzato da un mercato immobiliare locale di dimensioni contenute e da una domanda commerciale non particolarmente elevata rispetto ai principali centri urbani della provincia. Tale circostanza è stata debitamente considerata nella successiva fase di valutazione economica del cespite.

Nel complesso il bene può quindi essere qualificato come immobile commerciale/artigianale ordinario, dotato di adeguata funzionalità, discreto livello manutentivo e sufficiente appetibilità commerciale in rapporto al contesto territoriale di riferimento.

10. CONSISTENZA

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie comm.le (mq)
Locali ad uso commerciale / artigianale	75,00	100	75,00

11. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto mediante metodo comparativo, tenendo conto dei valori medi di compravendita rilevati per immobili aventi caratteristiche analoghe nella medesima zona territoriale.

Nella stima si è tenuto conto:

- della localizzazione dell'immobile all'interno del Comune di Licciana Nardi;
- della destinazione commerciale/artigianale dell'unità;
- della consistenza commerciale rilevata;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato;
- della vetustà dell'edificio;
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale;
- della commerciabilità del bene nell'ambito di procedura concorsuale.

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore unitario pari ad € 1.000,00/mq in riferimento alla superficie commerciale rilevata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziaria dell'immobile, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il suo stato manutentivo, la destinazione

commerciale/artigianale, l'ubicazione, nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, si ritiene congruo determinare il seguente valore.

Valore unitario medio adottato: € 1.000,00/mq.

Superficie commerciale: mq 75.

Valore complessivo di mercato:

$75 \times € 1.000,00 = € 75.000,00$.

Considerato che l'immobile risulta urbanisticamente e catastalmente conforme e non risultano necessari particolari costi di regolarizzazione, il valore di vendita giudiziaria viene confermato in complessivi € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

Data: 2.05.2026

Il tecnico incaricato

Geom. Christian Montini

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Montini'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. CHRISTIAN MONTINI' around the perimeter, 'AL. 1495' in the center, and 'REG. ALTA' and 'PROF. GEOMETRI' on the inner ring.