



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. SEBASTIANO ZERBONE

CUSTODE:

Avv. MARINA PERIOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Galletto

CF: GLLFBA64R15I363A

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

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: galletto929@gmail.com

PEC: fabio.galletto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a LA SPEZIA Martiri del Risorgimento 64-66, frazione SAN VENERIO, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fondo commerciale/negozio Terraneo, con annesso locale di deposito, spogliatoio, wc, e balcone,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,95 ml. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 115 mq, rendita 991,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DEL RISORGIMENTO n. 68 (ora n. 64-66), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4, FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2017 Pratica n. SP0057761 in atti dal 05/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7160.1/2017)

Coerenze: ai lati con corte comune mappale 341/9 (BCNC), aria su mappale 341/10 su due lati e mappale 341 sub 6, sotto con il mappale 341 sub 10, e sopra con solaio piano di copertura di pertinenza del mappale 341 sub 6

Superficie Catastale: Totale: 121 m². DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2026

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 22/12/2016 a firma di Notaio CHIARANDINI FIAMMETTA ai nn. 55653/23753 di repertorio, iscritta il 29/12/2016 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 9993 Registro particolare n. 1546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 262.500 €.

Importo capitale: 175.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/12/2022 a firma di SPEZIA RISORSE SPA, Sede LA SPEZIA (SP) ai nn. 7/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 11311 Registro particolare n. 1584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 INGIUNZIONE FISCALE - RISOL. AG. ENTRATE N. 149/E DEL 12/12/2017.

Importo ipoteca: € 41.282,00.

Importo capitale: € 20.641,00.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 62/2025 di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 1068 Registro particolare n. 832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: corte circostante BCNC (bene comune non censibile) distinta in catasto urbano al fg. 23 mappale 341 sub 9 e comune ai sub 6, 7 e 9.	condominio
Ulteriori avvertenze:	
corte circostante da definire come BCNC (bene comune non censibile).	
Vincoli Paesaggistici - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.Lgs. 42/2004 art.136 - 070437 D.M. del 03/03/1966.	
Dissesto molto elevato: Suscettività al dissesto elevata per frane quiescenti - Dissesto elevato p3a (23%), la parte del terreno a valle	

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.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto.
Proprietario da più di venti anni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **1525**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di due cantine seminterrate, presentata il 12/04/1962 con il n. 2518 di protocollo, rilasciata il 25/12/1962 con il n. 236 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lotto 3

Autorizzazione edilizia N. **12468**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di parapetto della terrazza di copertura, presentata il 11/12/1984 con il n. 30489 di protocollo, rilasciata il 06/05/1985 con il n. 134 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Prot. 4864 del 17/12/84

Concessione edilizia N. **14510**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti al piano Terreno, con sistemazione e modifica, presentata il 19/09/1987 con il n. 24219 di protocollo, rilasciata il 06/04/1988 con il n. 110 di protocollo, agibilità del 21/02/1990 con il n. 14510 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia **N. 20245**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne e cambio d'uso fabbricato, presentata il 05/03/1996 con il n. 156 di protocollo, rilasciata il 11/10/1996 con il n. 526 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 36595**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per varianti alla distribuzione interna, presentata il 27/03/2018 con il n. 36595 di protocollo, rilasciata il 07/07/2018 con il n. 3148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a lotto 1 e 2

Permesso di costruire **N. 536** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 31/08/1954 con il n. 536 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire **N. 222** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante di costruzione di edificio, presentata il 28/06/1957 con il n. 12213 di protocollo, rilasciata il 11/10/1957 con il n. 222 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

ART.26 Legge 47/1985 **N. 8878**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 16/12/1989 con il n. 8878 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Comunicazione opere interne (Art.2 c.60, L. 662/1996) **N. 47**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di tramezza-opere interne, presentata il 28/01/1997 con il n. 47 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC (piano urbanistico comunale vigente l'immobile ricade in zona Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti collinari sparsi - S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia;

. Il titolo è riferito solamente al intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(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.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(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)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto.

Conforme all'epoca della costruzione

BENI IN LA SPEZIA MARTIRI DEL RISORGIMENTO 64-66, FRAZIONE SAN
VENERIO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LA SPEZIA Martiri del Risorgimento 64-66, frazione SAN VENERIO, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) fondo commerciale/negozio Terraneo, con annesso locale di deposito, spogliatoio, wc, e balcone,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,95 ml. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 115 mq, rendita 991,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DEL RISORGIMENTO n. 68 (ora n. 64-66), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4, FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2017 Pratica n. SP0057761 in atti dal 05/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7160.1/2017)
Coerenze: ai lati con corte comune mappale 341/9 (BCNC), aria su mappale 341/10 su due lati e mappale 341 sub 6, sotto con il mappale 341 sub 10, e sopra con solaio piano di copertura di pertinenza del mappale 341 sub 6
Superficie Catastale: Totale: 121 m². DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai

subalterni 6, 7 e 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

fondo commerciale Terraneo adibito a negozio alimentari, con annesso locale uso deposito, spogliatoio, wc, e balcone, con entrata dalla Via Martiri del Risorgimento, della superficie lorda catastale di mq 121 ed utile di mq 115. Il fondo commerciale è parte di fabbricato ad uso commerciale, formato da numero 3 unità immobiliari, due al piano Terra ed una al piano Seminterrato, con corte comune, circostante su quattro lati. La costruzione del fabbricato risulta risalente alla metà del secolo scorso, intorno all'anno 1954. Il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, fronteggia la Via Martiri del Risorgimento, nel tratto compreso all'inizio del paese fino alla chiesa. Trattasi di un edificio con struttura mista in cemento armato e muratura portante, dotato di mediocre identità architettonica con solaio di copertura, piano e calpestabile con accesso da altra unità immobiliare (di cui al lotto 2°). La corte comune circostante risulta adibita a marciapiede nel fronte verso la strada comunale, sui restanti tre lati la corte risulta in declivio, con scale di accesso al piano Seminterrato. La copertura risulta piana, impermeabilizzata con guaina bituminosa, calpestabile, senza diritto di accesso, in consistenza del fondo adiacente, oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva (lotto 2°). Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti, pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a carico ed in onere all'Aggiudicatario. Le finiture interne risultano scadenti, con intonaco ammalorato dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana, in quanto la facciata risulta da riattare. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in alluminio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia di marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante abbattente realizzato in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in lamiera-pvc. sulla parte frontale gli infissi sono dotati di serrande in lamiera avvolgibili, mentre le	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

restanti aperture sono dotate di avvolgibili in pvc

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 250V

scarso



conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da

mediocre



rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata

in tubazioni in ferro conformità: da verificare

condizionamento: a cparete con alimentazione a

al di sotto della media



macchina esterna con diffusori in split conformità:

da verificare

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in latero-cemento

al di sotto della media



fondazioni: travi continue rovesce costruite in

al di sotto della media



cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in

al di sotto della media



opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato-

al di sotto della media



muratura

travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	121,00				121,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 mezzera 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. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono state prese dalla visura catastale e verificate sul posto, arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie catastale, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 500,00/mq 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: Suburbana/SAN VENERIO CAROZZO ----- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, destinazione commerciale, per le superfici commerciali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di € 600/mq ed un importo massimo di € 1.100/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;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di impianto di condizionamento autonomo;
- della posizione in periferia, pedecollinare rispetto alla città;
- della condizione di fondo commerciale di mediocre costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto;
- 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:	121,00	x	500,00	=	60.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.500,00
---	---------------------

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	121,00	0,00	60.500,00	60.500,00
				60.500,00 €	60.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da un solo locale principale adibito a commercio, un solo servizio igienico e con una sola entrata principale.

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: **€. 60.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 2.420,00**

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: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a LA SPEZIA Via Martiri del Risorgimento 68-70, frazione SAN VENERIO, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fondo commerciale Terraneo, adibito a bar, sala e zona cottura, con annesso locale di deposito, bagno, WC,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,95 ml. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 733,11 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri del Risorgimento 68 (ora nc. 68-70), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2017 Pratica n. SP0057761 in atti dal 05/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7160.1/2017)

Coerenze: su due lati con corte comune mappale 341/9 (BCNC), mappale 341 sub 7 e aria su mappale 341/10, sotto con il mappale 341 sub 10, e sopra con l'aria

Superficie Catastale: Totale: 93 m² . DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2026

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 22/12/2016 a firma di Notaio CHIARANDINI FIAMMETTA ai nn. 55653/23753 di repertorio, iscritta il 29/12/2016 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 9993 Registro particolare n. 1546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 262.500 €.

Importo capitale: 175.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/12/2022 a firma di SPEZIA RISORSE SPA, Sede LA SPEZIA (SP) ai nn. 7/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 11311 Registro particolare n. 1584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 INGIUNZIONE FISCALE - RISOL. AG. ENTRATE N. 149/E DEL 12/12/2017.

Importo ipoteca: € 41.282,00.

Importo capitale: € 20.641,00.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 62/2025 di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 1068 Registro particolare n. 832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: corte circostante BCNC (bene comune non censibile) distinta in catasto urbano al fg. 23 mappale 341 sub 9 e comune ai sub 6, 7 e 9.	condominio
Ulteriori avvertenze:	
corte circostante come BCNC (bene comune non censibile) distinta in catasto urbano al fg. 23 mappale 341 sub 9 e comune ai sub 6, 7 e 9.	

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.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto.
Proprietario da più di venti anni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **1525**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di due cantine seminterrate, presentata il 12/04/1962 con il n. 2518 di protocollo, rilasciata il 25/12/1962 con il n. 236 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lotto 3

Autorizzazione edilizia N. **12468**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di parapetto della terrazza di copertura, presentata il 11/12/1984 con il n. 30489 di protocollo, rilasciata il 06/05/1985 con il n. 134 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia N. **14510**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti al piano Terreno, con sistemazione e modifica, presentata il 19/09/1987 con il n. 24219 di protocollo, rilasciata il 06/04/1988 con il n. 110 di protocollo, agibilità del 21/02/1990 con il n. 14510 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia N. **20245**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne e cambio d'uso fabbricato, presentata il 05/03/1996 con il n. 156 di protocollo, rilasciata il 11/10/1996 con il n. 526 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 36595**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per varianti alla distribuzione interna, presentata il 27/03/2018 con il n. 36595 di protocollo, rilasciata il 07/07/2018 con il n. 3148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a lotto 1 e 2

Permesso di costruire **N. 536** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 31/08/1954 con il n. 536 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire **N. 222** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante di costruzione di edificio, presentata il 28/06/1957 con il n. 12213 di protocollo, rilasciata il 11/10/1957 con il n. 222 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

ART.26 Legge 47/1985 **N. 8878**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 16/12/1989 con il n. 8878 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Comunicazione opere interne (Art.2 c.60, L. 662/1996) **N. 47**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di tramezza-opere interne, presentata il 28/01/1997 con il n. 47 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC (piano urbanistico comunale vigente l'immobile ricade in zona Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti collinari sparsi - S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia;

. Il titolo è riferito solamente al intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(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.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(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)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto.

Conforme all'epoca della costruzione

BENI IN LA SPEZIA VIA MARTIRI DEL RISORGIMENTO 68-70, FRAZIONE SAN
VENERIO

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a LA SPEZIA Via Martiri del Risorgimento 68-70, frazione SAN VENERIO, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) fondo commerciale Terraneo, adibito a bar, sala e zona cottura, con annesso locale di deposito, bagno, wc,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,95 ml. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 733,11 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri del Risorgimento 68 (ora nc. 68-70), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2017 Pratica n. SP0057761 in atti dal 05/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7160.1/2017)

Coerenze: su due lati con corte comune mappale 341/9 (BCNC), mappale 341 sub 7 e aria su mappale 341/10, sotto con il mappale 341 sub 10, e sopra con l'aria

Superficie Catastale: Totale: 93 m² . DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 341 sub 3 e 4. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 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:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

fondo commerciale Terraneo adibito a bar, sala e zona cottura, con annesso locale uso deposito, bagno, wc, con entrata dalla Via Martiri del Risorgimento, della superficie lorda catastale di mq 93 ed utile di mq 85. Il fondo commerciale è parte di fabbricato ad uso commerciale, formato da numero 3 unità immobiliari, due al piano Terra ed una al piano Seminterrato, con corte comune, circostante su tre lati. La costruzione del fabbricato risulta risalente alla metà del secolo scorso, intorno all'anno 1954. Il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, fronteggia la Via Martiri del Risorgimento, nel tratto compreso all'inizio del paese fino alla chiesa. Trattasi di un edificio con struttura mista in cemento armato e muratura portante, dotato di mediocri identità architettonica con solaio di copertura piano calpestabile con accesso dal locale di deposito posto ad un piano intermedio. La corte comune circostante risulta adibita a marciapiede nel fronte verso la strada comunale, su tre lati la corte risulta in declivio, con scale di accesso al piano Seminterrato. La copertura risulta piana, impermeabilizzata con guaina bituminosa, calpestabile, con accesso tramite scala, in consistenza del fondo in oggetto. Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti, pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a carico ed in onere dell'Aggiudicatario. Le finiture interne risultano scadenti, con intonaco ammalorato dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana, in quanto la facciata risulta da riattare. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante battenti e due ante fisse realizzati in alluminio

scarso 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

scarso 

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa con coibentazione in assente

scarso 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di cemento

mediocre 

infissi esterni: a due ante battenti realizzati in alluminio

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia di marmo

mediocre 

plafoni: realizzati in intonaco

mediocre 

portone di ingresso: a due ante abbatente realizzato in alluminio

mediocre 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura

scarso 

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in lamiera-pvc. sulla parte frontale gli infissi sono dotati di serrande in lamiera avvolgibili, mentre le restanti aperture sono dotate di avvolgibili in pvc

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 250V conformità: da verificare

scarso 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da

mediocre 

rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in ferro conformità: da verificare
termico: radiante con alimentazione in GPL i diffusori sono in stufa conformità: da accertare

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in latero-cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato-muratura

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono state prese dalla visura catastale e verificate sul posto, arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie catastale, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 500,00/mq 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: Suburbana/SAN VENERIO CAROZZO ----- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, destinazione commerciale, per le superfici commerciali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di € 600/mq ed un importo massimo di € 1.100/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;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della posizione in periferia, pedecollinare rispetto alla città;
- della condizione di fondo commerciale di mediocre costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto;
- 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:	93,00	x	500,00	=	46.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.500,00
---	---------------------

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	bar	93,00	0,00	46.500,00	46.500,00
				46.500,00 €	46.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da un solo locale principale adibito a bar, un solo servizio igienico e con una sola entrata principale.

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: **€. 46.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 4% 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:	€. 1.860,00
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:	€. 640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **RISTORANTE** a LA SPEZIA Via Martiri del Risorgimento 62, frazione SAN VENERIO, della superficie commerciale di **191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale commerciale posto al Piano Seminterrato adibito a ristorante oltre accessori ed ampia terrazza

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

- foglio 23 particella 341 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 188 mq, rendita 1.621,47 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri del Risorgimento nc. 62, piano: S1 (seminterrato) e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deriva dalla soppressione della particella 341 subalterno 5.-VARIAZIONE del 22/07/2026 Pratica n. SP0040821 in atti dal 22/07/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40821.1/2026)
Coerenze: su due lati con corte comune mappale 341/9 (BCNC), un lato contro terra e infine con mappale 342, sotto con il terreno, e sopra con fondi censiti con le particelle 341 sub 6 e 7
Superficie Catastale: mq 191. Deriva dalla soppressione della particella 341 subalterno 5. Risulta comune la corte urbana (sub 9), scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2026

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 22/12/2016 a firma di Notaio CHIARANDINI FIAMMETTA ai nn. 55653/23753 di repertorio, iscritta il 29/12/2016 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 9993 Registro particolare n. 1546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 262.500 €.

Importo capitale: 175.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/12/2022 a firma di SPEZIA RISORSE SPA, Sede LA SPEZIA (SP) ai nn. 7/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 11311 Registro particolare n. 1584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 INGIUNZIONE FISCALE - RISOL. AG. ENTRATE N. 149/E DEL 12/12/2017.

Importo ipoteca: € 41.282,00.

Importo capitale: € 20.641,00.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 62/2025 di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a La Spezia ai nn. Registro generale n. 1068 Registro particolare n. 832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: corte circostante BCNC (bene comune non censibile) distinta in catasto urbano al fg. 23 mappale 341 sub 9 e comune ai sub 6, 7 e 9.	condominio

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.
Il titolo è riferito solamente a intero lotto.
Proprietario da più di venti anni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 1525, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di due cantine seminterrate, presentata il 12/04/1962 con il n. 2518 di protocollo, rilasciata il 25/12/1962 con il n. 236 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lotto 3

Autorizzazione edilizia N. 12468, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di parapetto della terrazza di copertura, presentata il 11/12/1984 con il n. 30489 di protocollo, rilasciata il 06/05/1985 con il n. 134 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia N. 14510, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti al piano Terreno, con sistemazione e modifica, presentata il 19/09/1987 con il n. 24219 di protocollo, rilasciata il 06/04/1988 con il n. 110 di protocollo, agibilità del 21/02/1990 con il n. 14510 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia N. 20245, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne e cambio d'uso fabbricato, presentata il 05/03/1996 con il n. 156 di protocollo, rilasciata il 11/10/1996 con il n. 526 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria N. 36595, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per varianti alla distribuzione interna, presentata il 27/03/2018 con il n. 36595 di protocollo, rilasciata

il 07/07/2018 con il n. 3148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a lotto 1 e 2

Permesso di costruire **N. 536** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 31/08/1954 con il n. 536 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire **N. 222** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante di costruzione di edificio, presentata il 28/06/1957 con il n. 12213 di protocollo, rilasciata il 11/10/1957 con il n. 222 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

ART.26 Legge 47/1985 **N. 8878**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 16/12/1989 con il n. 8878 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA-SANATORIA **N. 149150**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI TERRAZZA E PARAPETTO, presentata il 29/12/2018 con il n. 149150 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

N.B. RISULTANO RICHIESTE INTEGRAZIONI IN DATA 18/05/2019 E PRECISAMENTE: integrazioni geologiche: Mancano il timbro e la firma del progettista nella scheda di sintesi. Produrre una ulteriore sezione geologica disposta trasversalmente all'opera da sanare. Preso atto della prossimità di un'area classificata Pg3a (frana quiescente), dovrà essere approfondito quanto previsto dall'art. 16-ter, c. 2, delle norme di attuazione del Piano di Bacino Ambito 20 (Misure di attenzione per la prevenzione del rischio idrogeologico). A tal proposito, vista anche la documentazione fotografica allegata alla relazione dalla quale si evidenzia una chiara problematica dei terreni di fondazione (cedimento localizzato? lesioni da frana?), si chiede di approfondire l'aspetto geomorfologico di dettaglio dell'area oggetto di sanatoria. Si ricorda che ai sensi del § 6.4.1 delle NTC 2018, nel caso di opere situate su pendio, deve essere verificata anche la stabilità globale del pendio in assenza e in presenza dell'opera. Tale tipo di verifica si rende necessaria ai fini dell'individuazione degli eventuali interventi a favore della stabilità dell'opera e quale giudizio sulla compatibilità dell'intervento che non risulta essere stato affrontato nel paragrafo "Conclusioni". Risulta pagata la sanzione amministrativa di 516 €, Inoltre occorre il nulla osta relativo al vincolo paesaggistico e la perizia per il calcolo del danno ambientale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC (piano urbanistico comunale vigente l'immobile ricade in zona Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti collinari sparsi - S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia;

. Il titolo è riferito solamente al intero lotto

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: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di terrazza (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: accertamento conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €.18.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

(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: verifica impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche specializzate: €.6.000,00

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

BENI IN LA SPEZIA VIA MARTIRI DEL RISORGIMENTO 62, FRAZIONE SAN VENERIO

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

RISTORANTE a LA SPEZIA Via Martiri del Risorgimento 62, frazione SAN VENERIO, della superficie commerciale di **191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale commerciale posto al Piano Seminterrato adibito a ristorante oltre accessori ed ampia terrazza

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

- foglio 23 particella 341 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 188 mq, rendita 1.621,47 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri del Risorgimento nc. 62, piano: S1 (seminterrato) e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deriva dalla soppressione della particella 341 subalterno 5.-VARIAZIONE del 22/07/2026 Pratica n. SP0040821 in atti dal 22/07/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40821.1/2026)

Coerenze: su due lati con corte comune mappale 341/9 (BCNC), un lato contro terra e infine con mappale 342, sotto con il terreno, e sopra con fondi censiti con le particelle 341 sub 6 e 7 Superficie Catastale: mq 191. Deriva dalla soppressione della particella 341 subalterno 5. Risulta comune la corte urbana (sub 9), scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

scarso



biblioteca

scarso



campo da tennis

nella media



campo da calcio

nella media



centro commerciale

al di sotto della media



centro sportivo

mediocre



cinema

mediocre



farmacie

nella media



municipio

al di sotto della media



musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

locale Seminterrato adibito a ristorante oltre accessori, parzialmente libero su tre lati ed un lato controterra, con entrata dalla Via Martiri del Risorgimento, della superficie lorda catastale di mq 93. Il fondo commerciale è parte di fabbricato ad uso commerciale, formato da numero 3 unità immobiliari, due al piano Terra ed una al piano Seminterrato, con corte comune, circostante su quattro lati. La costruzione del fabbricato risulta risalente alla metà del secolo scorso, intorno all'anno 1954 ed il locale dove è inserito il ristorante risulta successivo. Il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, fronteggia la Via Martiri del Risorgimento, nel tratto compreso all'inizio del paese fino alla chiesa. Trattasi di un edificio con struttura mista in cemento armato e muratura portante, dotato di mediocre identità architettonica con solaio di copertura piano calpestabile con accesso dal locale di deposito posto ad un piano intermedio. La corte comune circostante risulta adibita a marciapiede nel fronte verso la strada comunale, su tre lati la corte risulta in declivio, con scale di accesso al piano Seminterrato. La copertura risulta piana, impermeabilizzata con guaina bituminosa, calpestabile, con accesso tramite scala, in consistenza del fondo in oggetto.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti, pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a carico ed in onere dell'Aggiudicatario. Le finiture interne risultano scadenti, con intonaco ammalorato dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana, in quanto la facciata risulta da riattare. Risulta comune la corte urbana, scala e marciapiedi posta al piano terra e seminterrato, distinta in catasto urbano al sub 9 come BCNC (bene comune non censibile) ai subalterni 6, 7 e 10.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in alluminio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres ceramico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in legno-tavolato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante abbattente realizzato in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> con cavi a vista, la tensione è di 250V conformità: da verificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in ferro conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> radiante con alimentazione in legna i diffusori sono in camino conformità: da accertare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana costruita in latero-cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato-muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale-ristorante	191,00	x	100 %	=	191,00
Totale:	191,00				191,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono state prese dalla visura catastale e verificate sul posto, arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie catastale, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 400,00/mq 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: Suburbana/SAN VENERIO CAROZZO ----- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, destinazione commerciale, per le superfici commerciali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di € 600/mq ed un importo massimo di € 1.100/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 Semiterrato;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della posizione in periferia, pedecollinare rispetto alla città;
- della condizione di fondo commerciale di mediocre costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- delle spese tecniche e comunali per la sanatoria della terrazza;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,00 x 400,00 = **76.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.400,00**

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	RISTORANTE	191,00	0,00	76.400,00	76.400,00
				76.400,00 €	76.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da un solo locale principale adibito a ristorante, cucina, e due servizi igienici e con una sola entrata principale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 2.096,00**

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: **€. 304,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 30/07/2026

il tecnico incaricato
Geom. Fabio Galletto