

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Sezione fallimentare

Liquidazione Giudiziale RG n. 23/2024

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Gabriele Giovanni GAGGIOLI

CURATORE: Dott. Gianluca BEVERINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

[REDACTED]

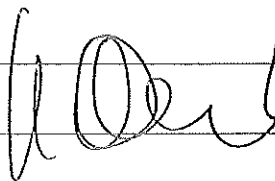
TECNICO INCARICATO:

Geom. Mauro LENZI - CF: LN2MRA58E09E463H

La Spezia - Via Nuova Lizza 1/A - cell: 3384531005

email: geom.lenzi@geometralenzi.com - PEC: mauro.lenzi@geopec.it

LA SPEZIA, 04/03/2026



LOTTON.1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Autorimessa situata al piano seminterrato del fabbricato di Via Buonviaggio n. 205/I, quartiere Montepertico, con annesso locale igienico (funzionalità impianti idraulici e di scarico non accertabile) e ripostiglio; fa parte della consistenza un locale sottoscala con accesso indipendente dall'autorimessa. L'accesso avviene dalla rampa carabile che si diparte dalla strada privata ed attraverso un corridoio condominiale; l'ingresso è dotato di porta basculante, ad apertura manuale, con altezza di circa due metri. La distribuzione interna dell'immobile è condizionata dalla presenza di pilastri strutturali che riducono l'efficienza planimetrica e la capacità potenziale di posti auto; l'accessibilità all'interno dell'autorimessa è limitata nell'altezza netta di transito.

NOTA: In merito alla destinazione d'uso ed all'attuale stato di occupazione dell'immobile, si evidenzia la necessità del rispetto delle specifiche normative vigenti in materia, che impongono limitazioni al numero di veicoli in sosta e l'esistenza di dotazioni di sicurezza antincendio, oltreché il divieto di mantenere beni infiammabili e comunque incompatibili con lo specifico utilizzo.

Superficie catastale 314 m², per la quota di 3/4 di piena proprietà S. L. con sede in La Spezia.

Identificazione catastale: foglio 17 particella 810 sub. 31 (catasto fabbricati), z.c. 2, cat. C/6, cl. 1^a, consistenza

303 m² - Superficie catastale 314 m², rendita 766,78 Euro, indirizzo catastale: Via Buonviaggio n. 205 I, piano:

S1, intestato a: S. L. per la quota di proprietà di 1/4 e S. L. per la quota di proprietà

di 3/4. Coerenze: l'unità confina a nord con il terapieno; ad est con proprietà di terzi sub 30 e il passaggio condo-

miniale; a sud con il sub 14 (bene comune non censibile - scala a l. civico 205i, locale ascensore, locale tecnico,

copertura piana non accessibile - ai sub. 4-7-9-11-12-237-238-244-248), con il sub 32 (bene comune non censi-

bile - corti di accesso ai fabbricati - ai sub. 4-6-11-15-17-19-21-23-25-27-29-31-37-39-41-43-45-47-49-243-55-

57-59-62-64-67-69-71-75-77-79-81-83-85-87-90-92-95-97-99-101-103-105-108-239-240-241-110-112-114-

116-118-120-122-124-128-135-2-6-8-10-244-245; e con proprietà di terzi sub 237; ad ovest con il terapieno.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia al n. 45 di repertorio, trascritto il 12/08/2024 a La Spezia—RG n. 6728—RP n. 5452, a favore della

DEL CREDITORE DELL'ALCANTARA

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Convenzione con il Comune della Spezia — atto a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8494 del 01/03/1989, trascritto alla Spezia il 21/03/1989 al n. 1275 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. M. Federici, rep. n. 65621/10802 del 01/03/1985, trascritto alla Spezia il 23/03/1985 al n. 1208 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8851 del 17/05/1989, trascritto alla Spezia il 30/05/1989 al n. 2530 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 11213 del 02/05/1990, trascritto alla Spezia il 16/05/1990 al n. 2208 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 41450 del 04/03/1991, trascritto alla Spezia il 15/03/1991 al n. 1335 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 43857 del 26/05/1992, trascritto alla Spezia il 29/03/1992 al n. 2625 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 29331 del 14/10/1996, trascritto alla Spezia il 24/10/1996 al n. 4297 R.P.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

3.1.3. Iscrizioni:

- ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di A al n. 33 di repertorio, trascritto il 28/03/2024 a La Spezia—RG n. 2564—RP n. 288, a favore

[Handwritten signature]

di [REDACTED] A., contro [REDACTED] derivante da INGIUNZIONE FISCALE

ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

- ipoteca GIUDIZIALE attiva, stipulata il 12/08/2025 a firma Giudice di Pace della Spezia, al n. 3231 di repertorio, iscritta il 01/09/2025 a La Spezia – RG n. 7236 – RP n. 1042, a favore di [REDACTED]

L. [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: € 8.420,77. Importo capitale: € 12.000,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e quello precedente. Nota: alla data della perizia, i dati relativi agli insoluti non risultano disponibili.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] la quota di proprietà di 1/4, in forza di atto di compravendita del 23/03/2022 a rogito notaio Dott. N. MASSELLA DUCCITERI, repertorio n. 14.025/6296, trascritto il 24/03/2022 alla Spezia al n. RG 2430 – RP 1811 e [REDACTED] per la quota di proprietà di 3/4, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società [REDACTED] S.p.A., già [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:

- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. A. Cecchi, in data 12/11/1974, rep. n. 54555/2652, trascritto alla Spezia il 13/11/1974 al n. 4403 R.P.
- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. O. Nalli, in data 10/08/1982, rep. n. 7455/2687, trascritto alla Spezia il 12/08/1982 al n. 3515 R.P.
- Conferimento di immobili con atto a rogito notaio Dott. C. Acerbi, in data 30/12/1982, rep. n. 58339, trascritto alla Spezia il 10/02/1983 al n. 541 R.P.

Inoltre, i terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società [REDACTED]

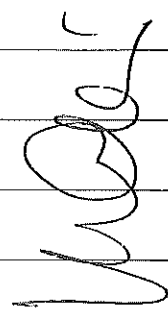
— Acquisto per atto a rogito notaio Dott. M. Federici, in data 21/03/1986, rep. n. 66865/11110, trascritto alla Spezia il 03/04/1986 al n. 1537 R.P.

— Permuta per atto a rogito notaio Dott. R. Patanè, in data 29/04/1994, rep. n. 47442, trascritto alla Spezia il 19/05/1994 al n. 2365 R.P.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 189 del 25/05/1990, per l'esecuzione del fabbricato D1;
- Concessione Edilizia N. 11 del 10/01/1991, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Concessione Edilizia N. 145 del 29/03/1991, per l'esecuzione dei fabbricati A1 e A2;
- Concessione Edilizia N. 228 del 08/06/1992, per l'esecuzione dei fabbricati GAP/1 - C1 - C2 - C3;
- Concessione Edilizia N. 7 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne del fabbricato D1, con rinnovo della concessione edilizia n. 189 del 25/05/1990 in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 8 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati A1 e A2, con rinnovo della concessione edilizia n. 145 del 29/03/1991 in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 9 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati C1 - C2 - C3 e GAP/1, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 96 del 21/03/1996, per rinnovo della concessione edilizia n. 11 del 10/01/1991, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Concessione Edilizia N. 205 del 11/05/1996, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera dei fabbricati A1 - A2;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 205/96, rilasciata a [REDACTED] l'11/05/1996, per Varianti in sanatoria nei fabbricati del PIP.



7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: conforme all'epoca della costruzione

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria; rispetto al titolo edilizio, in luogo del w.c. esistente, nel progetto in sanatoria è indicata la destinazione d'uso di ripostiglio. I dati catastali sono corrispondenti.

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Consistenza catastale 303 m² - Superficie catastale 314 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e beni analoghi recentemente compravenduti nelle zone limitrofe; dal raffronto è stato desunto un valore unitario medio, successivamente rapportato alla consistenza del cespite. La valutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, lo stato manutentivo, nonché i limiti di accessibilità e di fruibilità degli spazi interni.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (3/4)
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------

A	Autorimessa	mq. 314,00	€ 1.100,00	€ 345.400,00	€ 259.050,00
---	-------------	------------	------------	--------------	--------------

Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 3/4 € 259.050,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

difficoltà e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;

assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-

canza di certificazioni di conformità e agibilità

€ 233.145,00

Arr. € 235.000,00

LOTTO2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Posto auto in autorimessa comune, non delimitato da segnaletica, situato al piano seminterrato del fabbricato di Via Buonviaggio n. 205F, quartiere Montepertico. L'accesso avviene dalla rampa carabile che si diparte dalla strada privata ed attraverso un corridoio condominiale. Superficie catastale 12 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà S. [REDACTED], con sede in LA SPEZIA.

Identificazione catastale: foglio 17 particella 810 sub. 41 (catasto fabbricati), z. c. 2, cat. C/6, cl. 2^a, consistenza 12 m² - Superficie catastale 12 m², rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Buonviaggio n. 205 F, piano: S1, intestato a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: il posto auto confina a nord con posto auto sub 42; ad est con corridoio condominiale; a sud con posto auto sub 40 e ad ovest con tenapieno.

NOTA: il posto auto è condizionato dalla presenza di un pilastro strutturale che ne limita la relativa superficie utile.

La fotografia allegata è puramente indicativa dell'ubicazione; per la relativa identificazione e conformazione occorre fare riferimento alla planimetria catastale.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a favore dell' [REDACTED] A [REDACTED]

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Convenzione con il Comune della Spezia - atto a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8494 del 01/03/1989, trascritto alla Spezia il 21/03/1989 al n. 1275 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. M. Federici, rep. n. 65621/10802 del 01/03/1985, trascritto alla

Spezia il 23/03/1985 al n. 1208 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8851 del 17/05/1989, trascritto alla Spezia il

30/05/1989 al n. 2530 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 11213 del 02/05/1990, trascritto alla Spezia

il 16/05/1990 al n. 2208 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 41450 del 04/03/1991, trascritto alla Spezia il

15/03/1991 al n. 1335 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 43857 del 26/05/1992, trascritto alla Spezia il

29/03/1992 al n. 2625 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 29331 del 14/10/1996, trascritto alla Spezia

il 24/10/1996 al n. 4297 R.P.

– NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

– 3.1.3. Iscrizioni:

– ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED]

R/G [REDACTED] al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia – RG n. 2564 – RP n. 288, a favore

di [REDACTED], con [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE

ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e

quello precedente. Nota: alla data della perizia i dati relativi agli insoluti non risultano disponibili.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sr. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato dal Dott.

O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP

251 e RG 338/RP 252.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società ~~GRUPPO S.p.A.~~ già

~~GRUPPO S.p.A.~~ in forza dei seguenti titoli:

- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. A. Cecchi, in data 12/11/1974, rep. n. 54555/2652, trascritto alla Spezia il 13/11/1974 al n. 4403 R.P.
- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. O. Nalli, in data 10/08/1982, rep. n. 7455/2687, trascritto alla Spezia il 12/08/1982 al n. 3515 R.P.
- Conferimento di immobili con atto a rogito notaio Dott. C. Acerbi, in data 30/12/1982, rep. n. 58339, trascritto alla Spezia il 10/02/1983 al n. 541 R.P.

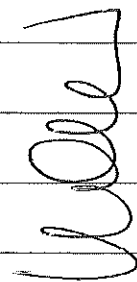
Inoltre, i terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società ~~GRUPPO S.p.A.~~

- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. M. Federici, in data 21/03/1986, rep. n. 66865/11110, trascritto alla Spezia il 03/04/1986 al n. 1537 R.P.
- Permuta per atto a rogito notaio Dott. R. Patané, in data 29/04/1994, rep. n. 47442, trascritto alla Spezia il 19/05/1994 al n. 2365 R.P.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 189 del 25/05/1990, per l'esecuzione del fabbricato D1;
- Concessione Edilizia N. 11 del 10/01/1991, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Concessione Edilizia N. 145 del 29/03/1991, per l'esecuzione dei fabbricati A1 e A2;
- Concessione Edilizia N. 228 del 08/06/1992, per l'esecuzione dei fabbricati GAP/1 - C1 - C2 - C3;
- Concessione Edilizia N. 7 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne del fabbricato D1, con rinnovo della concessione edilizia n. 189 del 25/05/1990 in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 8 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati A1 e A2, con rinnovo della concessione edilizia n. 145 del 29/03/1991



in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;

- Concessione Edilizia N. 9 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati C1 - C2 - C3 e GAP/1, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;

- Concessione Edilizia N. 96 del 21/03/1996, per rinnovo della concessione edilizia n. 11 del 10/01/1991, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- Concessione Edilizia N. 205 del 11/05/1996, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera dei fabbricati A1 - A2;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 205/96, rilasciata a On. [REDACTED] l'11/05/1996, per Varianti in sanatoria nei fabbricati del R.P.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Conforme all'epoca della costruzione

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria. I dati catastali sono corrispondenti.

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: DPR. 23 marzo 1998 n.138

Consistenza catastale 12 m² - Superficie catastale 12 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e diversi beni analoghi compravenduti nelle zone limitrofe; dal raffronto è stato desunto un valore unitario medio, poi rapportato alla consistenza del cespite. La valutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, i limiti di accessibilità e di fruibilità degli spazi interni e lo stato manutentivo.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Posto auto coperto	mq. 12,00	€ 650,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00
Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1					€ 7.800,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA					
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,					
difformità e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;					
assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-					
canza di certificazioni di conformità e agibilità:					
					€ 7020,00
Arr.					€ 7.000,00

LOTTO N.3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Locale tecnico Cabina Elettrica, situata al piano seminterrato del fabbricato di Via Buonviaggio n. 205C, quartiere Montepertico. L'accesso avviene dalla rampa carrabile che si diparte dalla strada privata ed attraverso un corridoio condominiale. Superficie 17 m² circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]** L. con sede in con sede in La Spezia.

Identificazione catastale: foglio 17 particella 810 sub. 106 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 309,85 Euro, indirizzo catastale: Via Buonviaggio n. 205 C, piano: S1, intestato a **[REDACTED]** L. per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: Coerenze: il locale confina a nord ed est con il terrapieno; a sud con corridoio condominiale; ad ovest con box sub 105. NOTA: dalla lettura degli atti di provenienza risulta che la Cabina Elettrica sia stata concessa in uso gratuito all'ENEL.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato secondo destinazione.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia – RG n. 6728 – RP n. 5452, a favore dell'**[REDACTED]** **[REDACTED]** L., contro **[REDACTED]**

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Convenzione con il Comune della Spezia – atto a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8494 del 01/03/1989, trascritto alla Spezia il 21/03/1989 al n. 1275 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. M. Federici, rep. n. 65621/10802 del 01/03/1985, trascritto alla Spezia il 23/03/1985 al n. 1208 R.P.
- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8851 del 17/05/1989, trascritto alla Spezia il

30/05/1989 al n. 2530 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 11213 del 02/05/1990, trascritto alla Spezia

il 16/05/1990 al n. 2208 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 41450 del 04/03/1991, trascritto alla Spezia il

15/03/1991 al n. 1335 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 43857 del 26/05/1992, trascritto alla Spezia il

29/03/1992 al n. 2625 R.P.

– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 29331 del 14/10/1996, trascritto alla Spezia

il 24/10/1996 al n. 4297 R.P.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

3.1.3. Iscrizioni:

– ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED] A

[REDACTED] A, al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia – RG n. 2564 – RP n. 288, a favore

di S. [REDACTED], contro S. [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE

ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e

quello precedente. Nota: alla data della perizia, i dati relativi agli insoluti non risultano disponibili.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] P.L., per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita,

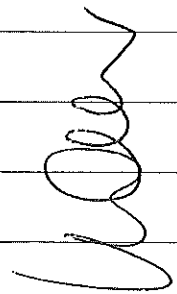
con autenticazione, stipulato dal Dott. O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il

15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252..

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società [REDACTED] S.p.A., già

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:



– Acquisto per atto a rogito notaio Dott. A. Cecchi, in data 12/11/1974, rep. n. 54555/2652, trascritto alla Spezia il 13/11/1974 al n. 4403 R.P.

– Acquisto per atto a rogito notaio Dott. O. Nalli, in data 10/08/1982, rep. n. 7455/2687, trascritto alla Spezia il 12/08/1982 al n. 3515 R.P.

– Conferimento di immobili con atto a rogito notaio Dott. C. Acerbi, in data 30/12/1982, rep. n. 58339, trascritto alla Spezia il 10/02/1983 al n. 541 R.P.

Inoltre, i terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società ~~CHIMICA~~

– Acquisto per atto a rogito notaio Dott. M. Federici, in data 21/03/1986, rep. n. 66865/11110, trascritto alla Spezia il 03/04/1986 al n. 1537 R.P.

– Permuta per atto a rogito notaio Dott. R. Patané, in data 29/04/1994, rep. n. 47442, trascritto alla Spezia il 19/05/1994 al n. 2365 R.P.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 189 del 25/05/1990, per l'esecuzione del fabbricato D1;
- Concessione Edilizia N. 11 del 10/01/1991, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Concessione Edilizia N. 145 del 29/03/1991, per l'esecuzione dei fabbricati A1 e A2;
- Concessione Edilizia N. 228 del 08/06/1992, per l'esecuzione dei fabbricati GAP/1 – C1 – C2 – C3;
- Concessione Edilizia N. 7 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne del fabbricato D1, con rinnovo della concessione edilizia n. 189 del 25/05/1990 in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 8 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati A1 e A2, con rinnovo della concessione edilizia n. 145 del 29/03/1991 in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 9 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati C1 – C2 – C3 e GAP/1, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art.

7 della legge 1497/39;

— Concessione Edilizia N. 96 del 21/03/1996, per rinnovo della concessione edilizia n. 11 del 10/01/1991, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

— Concessione Edilizia N. 205 del 11/05/1996, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera dei fabbricati A1
— A2;

— Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 205/96, rilasciata a [REDACTED] A. l'11/05/1996, per Varianti in sanatoria nei fabbricati del PIP.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: conforme all'epoca della costruzione

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria. I dati catastali sono corrispondenti.

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Va-

lutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

Consistenza 17 m² circa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un locale tecnico (cabina elettrica) concesso in uso gratuito a ENEL, la porzione non è stata oggetto di valutazione.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Cabina elettrica	mq. 17,00	€ 0,00	€ 00,00	€ 00,00

LOTTON.4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Cantina situata al piano primo sottostrada del fabbricato di Via Liguria n. 19 alla Spezia, quartiere Braganza.

L'accesso avviene dalle scale condominiali.

Superficie catastale 71,00 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà S [redacted] con sede in LA SPEZIA.

Identificazione catastale: foglio 43 particella 15 sub. 9 (ex sito fabbricati), z.c. 1, cat. A/10, cl. 1^a, consistenza 3,5

vani - Superficie catastale 71 m², rendita 1.382,81 Euro, indirizzo catastale: Via Liguria n. 19, piano: S1, intestato

a: S [redacted] per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'unità confina con il vano scale e con il terrapieno.

NOTA: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati con la destinazione d'uso di "Ufficio", difforme-
mente dalla destinazione d'uso formale di cantina. Trattandosi di immobile seminterrato, è opportuno prevedere
accorgimenti tecnici specifici volti a preservare lo stato dei luoghi da eventuali fenomeni di risalita o infiltrazioni
d'acqua.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia
al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a favore della [redacted]
[redacted] contro S [redacted]

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. M. Federici, rep. n. 60693/8331 del 17/09/1976.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

3.1.3. Iscrizioni:

- ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [redacted]

██████████ al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia – RG n. 2564 – RP n. 288, a favore

di S. ██████████ contro SIM-EST SRL, derivante da INGIUNZIONE FISCALE

ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e

quello precedente. Nota: alla data della perizia, i dati relativi agli insoluti sono i seguenti: 1) esercizio ordinario

€ 204,37 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Esercizio ordinario € 2.645,77 - Esercizio

straordinario "MANUTENZIONE STRAORDINARIA" Periodo: 02/09/2021 - 31/12/2024 € 575,15

Millesimi Generali: 30,61/1000 - Millesimi Scale: 48,64/1000

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: ██████████ per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita,

con autenticazione, stipulato il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai

nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 493 del 20/09/1976;
- Concessione Edilizia N. 396 del 08/11/1980, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera;
- Concessione Edilizia N. 21 del 16/10/1985, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Non conforme riguardo alla destinazione d'uso di ufficio, NON
SANABILE

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI:

Non conforme in quanto unità immobiliare censita con la destinazione d'uso di ufficio anziché cantina.

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Va

lutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

Consistenza catastale 3,5 vani - Superficie catastale 71 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e diversi beni analoghi compravenduti nelle zone limitrofe; dal raffronto è stato desunto un valore unitario medio, poi rapportato alla consistenza del cespite. La valutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, i limiti di accessibilità e di fruibilità degli spazi interni e lo stato manutentivo. Nello specifico, si è considerato, altresì, il fatto che si tratta di immobile posto al piano seminterrato e delle variabili ambientali connesse alla potenziale interazione con il suolo circostante ed il sottosuolo (infiltrazioni d'acqua - risalita di umidità).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------

A	Cantina	mq. 71,00	€ 800,00	€ 56.800,00	€ 56.800,00
---	---------	-----------	----------	-------------	-------------

Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1 € 56.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

difficoltà e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;

assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-

canza di certificazioni di conformità e agibilità: € 45.440,00

Arr. € 45.500,00

LOTTO N.5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Box Auto al piano terra del complesso immobiliare di Via Enrico Toti alla Spezia, quartiere San Bartolomeo.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, in quel tratto, caratterizzata da una carreggiata ristretta priva di spazi di manovra. Unità immobiliare priva di impianti.

Superficie catastale 15,00 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà S. [redacted], con sede in La Spezia.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 513 sub. 2 (catasto fabbricati), z.c. 2, cat. C/6, cl. U, consistenza

15 m² - Superficie catastale 15 m², rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale Via Enrico Toti n. 22, piano: 1°

[redacted] L. per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'unità confina a nord con il tenapieno; ad est ed ovest con box di terzi, a sud la Via Enrico Toti.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

— Scrittura privata con sottoscrizioni autenticata, stipulata il 28/11/2022 a firma del Notaio Dott. V. Morichelli, al n. 93608/28280 di repertorio, trascritta l'1/12/22 a La Spezia - RG n. 10292 - RP n. 7991, a favore di

[redacted] figlio contro S. [redacted] L.

— Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulata il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a favore dell' [redacted]

[redacted] L., contro [redacted] L.

— Atto giudiziario derivante da Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica, stipulata il 28/10/2025

a firma Tribunale della Spezia al n. 554 di repertorio, trascritta il 16/01/2026 a La Spezia - RG n. 221 - RP

n. 187, a favore di [redacted] e [redacted], contro S. [redacted]

[redacted]

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Atto di sottomissione rep. n. 56574 del 20/07/1976 a rogito assessore delegato all'urbanistica, per vincolo area a parcheggio pertinenziale.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

3.1.3. Iscrizioni:

- ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED]
[REDACTED] al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia - RG n. 2564 - RP n. 288, a favore di S. [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e quello precedente. Nota: alla data della perizia non risultano disponibili dati in merito.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato dal Dott. O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 591 del 19/11/1979 - condizioni speciali: box siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private di pertinenza del fabbricato;
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 126 del 17/04/1989.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: conforme all'epoca della costruzione.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI: conforme

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Va-

Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

Consistenza catastale 15 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e diversi beni analoghi compravenduti nelle zone limitrofe; dal raffronto è stato desunto un valore unitario medio, poi rapportato alla consistenza del cespite. La valutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, caratterizzato da elevata densità abitativa e indisponibilità di parcheggi.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------

A	Box auto	mq. 15,00		a corpo	€ 35.000,00
---	----------	-----------	--	---------	-------------

Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1 € 35.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

difficoltà e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;

assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-

canza di certificazioni di conformità e agibilità: € 29.750,00

Arr. € 30.000,00

Value

LOTTON.6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Box Auto al piano terra del complesso immobiliare di Via Enrico Toti alla Spezia, quartiere San Bartolomeo.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, in quel tratto, caratterizzata da una carreggiata ristretta priva di spazi di manovra. Unità immobiliare priva di impianti.

Superficie catastale 15,00 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted], con sede in La Spezia.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 513 sub. 6 (catasto fabbricati), z.c. 2, cat. C/6, cl. U, consistenza

15 m² - Superficie catastale 15 m², rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti n. 23, piano: T, intestato

a: [redacted] L., per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'unità confina a nord con il terrapieno; ad est ed ovest con box di terzi, a sud la Via Enrico Toti.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Scrittura privata con sottoscrizioni autenticata, stipulata il 28/11/2022 a firma del Notaio Dott. V. Morichelli, al n. 93608/28280 di repertorio, trascritta l'1/12/22 a La Spezia - RG n. 10292 - RP n. 7991, a favore di

[redacted] contro [redacted].

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulata il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a favore della [redacted]

[redacted] L., contro [redacted].

- Atto giudiziario derivante da Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica, stipulata il 28/10/2025 a firma Tribunale della Spezia al n. 554 di repertorio, trascritta il 16/01/2026 a La Spezia - RG n. 221 - RP n. 187, a favore di [redacted], L. [redacted] a [redacted] vide, contro [redacted].

IN LIQUIDAZIONE.

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Atto di sottomissione rep. n. 56574 del 20/07/1976 a rogito assessore delegato all'urbanistica, per vincolo area a parcheggio pertinenziale.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

3.1.3. Iscrizioni:

- ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED] al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia – RG n. 2564 – RP n. 288, a favore di S. [REDACTED], contro S. [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e quello precedente. Nota: alla data della perizia non risultano disponibili dati in merito.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: S. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato dal Dott. O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

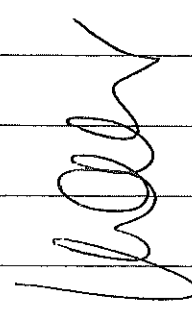
- Concessione Edilizia N. 591 del 19/11/1979 – condizioni speciali: box siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private di pertinenza del fabbricato;
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 126 del 17/04/1989.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: conforme all'epoca della costruzione

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI: conforme

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Va-



Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

superficie catastale 15 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e diversi beni analoghi compravenduti nelle zone

limitrofe; dal raffronto ~~è stato~~ desunto un valore unitario medio, poi rapportato alla consistenza del cespite. La va-

lutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, caratterizzato da elevata

densità abitativa e indisponibilità di parcheggi.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------

A	Box auto	mq. 15,00		a corpo	€ 35.000,00
---	----------	-----------	--	---------	-------------

Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1 € 35.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

difficoltà e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;

assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-

canza di certificazioni di conformità e agibilità: € 29.750,00

Arr. € 30.000,00

LOTTO N. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Cantina al piano terra del complesso immobiliare di Via Podgora n. 16 alla Spezia, quartiere Colli. L'accesso avviene dal corridoio condominiale mediante una rampa canabile che si diparte dalla Via dei Colli.

Superficie catastale 16,00 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in La Spezia.

Identificazione catastale: foglio 14 particella 1441 sub. 27 (catasto fabbricati), z.c. 1, cat. C/2, cl. 2^a, consistenza

12 m² - Superficie catastale 16 m², rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Podgora n. 16, piano: T, intestato a:

[redacted], per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con il corridoio

condominiale/spazio di manovra box; a est sud-ed con box sub 26, a sud-ovest il tenapieno, a nord-ovest le scale

e sottoscala condominiale.

NOTA: il locale è internamente comunicante con un'intercapedine e un sottoscala di competenza condominiale,

per tanto spazi esclusi dalla consistenza dello stesso bene. E' stato, altresì, accertato che la porzione immobiliare è

interessata da importanti infiltrazioni d'acqua piovana, derivanti, verosimilmente, dalla proprietà comune.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia

al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a [redacted]

[redacted], contro [redacted].

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

- Atto unilaterale d'obbligo rep. n. 56133 del 13/04/1999 a rogito notaio Dott. O. Nalli, trascritto alla Spezia il

21/04/1999 RP n. 1878.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

3.1.3. Iscrizioni:

- ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED] A
[REDACTED] al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia - RG n. 2564 - RP n. 288, a favore
di S. [REDACTED] S.P.A., contro [REDACTED] L., derivante da INGIUNZIONE FISCALE
ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e
quello precedente. Nota: alla data della perizia non risultano disponibili dati in merito.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] R.L. per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, stipulato dal Dott. O. Nalli il
06/03/2007, al n. 108.136/17.712 di repertorio, registrato alla Spezia l' 8/03/2007; da [REDACTED] A
[REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 177 del 18/11/1995;
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 521 del 19/10/2002.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: conforme all'epoca della costruzione

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI: conforme

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Va-
lutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138
superficie catastale 16 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale

procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e diversi beni analoghi compravenduti nelle zone limitrofe; dal raffronto è stato desunto un valore unitario medio, poi rapportato alla consistenza del cespite. La valutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, i limiti di accessibilità e di fruibilità degli spazi interni e lo stato manutentivo. Nello specifico si è tenuto conto, altresì, delle problematiche infiltrative che interessano l'unità immobiliare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Cantina	mq. 16,00		a corpo	€ 8.000,00
Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1					€ 8.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 30% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

difficoltà e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;

assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-

canza di certificazioni di conformità e agibilità: € 5.600,00

Arr. € 5.600,00

LOTTON.8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Appezamenti di terreno di qualità Bosco Misto, in località Monte Pertico-Monte Aisa.

Identificazione catastale: 1) foglio 16 particella 20 (catasto terreni), qualità Bosco Misto, classe 3[^], superficie

6460 m² - R.D. € 2,67 - R.A. € 0,33 - intestato a SIMEST SRL, per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze:

l'appezzamento di terreno confina con particelle 21 - 10 - 499 - 210. 2) foglio 16 particella 31 (catasto terreni),

qualità Bosco Misto, classe 3[^], superficie 8700 m² - R.D. € 3,59 - R.A. € 0,45 - intestato a [REDACTED] L., per

la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'appezzamento di terreno confina con particelle 30 - 499.

Ai fini del PUC vigente i terreni ricadono in zona 22-B - Art. 22 - Tenitori non insediabili - di valore ambientale.

Per le specifiche informazioni si rimanda alla lettura della normativa di riferimento (cfr. Certificato di Destinazione

Urbanistica).

NOTA: La presente stima è stata condotta esclusivamente su base documentale. Non è stato possibile procedere

al sopralluogo diretto dei terreni; pertanto, le caratteristiche fisiche, lo stato dei luoghi, la corrispondenza dei confini

e l'effettiva consistenza superficiale sono assunti dalle sole risultanze catastali.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non verificabile.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulata il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia

al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] SRL, contro [REDACTED]

3.1.2. Iscrizioni:

- ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia - RG n. 2564 - RP n. 288, a favore

di [REDACTED] A., contro [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE

ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.1. ATTUALE PROPRIETARIO: S. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato dal Dott. O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato del compendio si è pervenuti applicando il Valore Agricolo Medio in base alla qualità catastale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------------

A	Bosco Misto fg. 16 part. 20	mq. 6.460	€ 0,59	€ 3.811,40	€ 3.811,40
---	-----------------------------	-----------	--------	------------	------------

B	Bosco Misto fg. 16 part. 31	mq. 8.700	€ 0,59	€ 5.133,00	€ 5.133,00
---	-----------------------------	-----------	--------	------------	------------

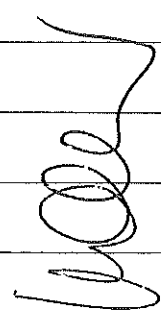
Valore di Mercato dei terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:					€ 8.944,40
--	--	--	--	--	------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

difformità e/o irregolarità non rilevabili a; indeterminatezza dei confini e della superficie					€ 6.708,30
---	--	--	--	--	------------

Arr.					€ 7.000,00
------	--	--	--	--	------------



LOTTON.9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Appezamenti di terreno di qualità Bosco Ceduo, in località Biassa.

Identificazione catastale: 1) foglio 67 particella 151 (catasto terreni), qualità Bosco Ceduo, classe 4^a, superficie

4.690 m² - R.D. € 0,73 - R.A. € 0,24 - intestato a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze:

l'appezzamento di terreno confina con particelle 128 - 134 - 150 - 157 - 156 - 152.. 2) foglio 67 particella 162

(catasto terreni), qualità Bosco Ceduo, classe 4^a, superficie 4.940 m² - R.D. € 0,77 - R.A. € 0,26 - intestato a

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'appezzamento di terreno confina con particelle 154

- 163 - 169 - 168 - 492 - strada militare.

Ai fini del PUC vigente i terreni ricadono in zona 22-A - Art. 22 - Teritori non insediabili - di valore paesistico-

ambientale e vegetazionale. Per le specifiche informazioni si rimanda alla lettura della nonnativa di riferimento

(cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica).

NOTA: La presente stima è stata condotta esclusivamente su base documentale. Non è stato possibile procedere

al sopralluogo diretto dei terreni; pertanto, le caratteristiche fisiche, lo stato dei luoghi, la corrispondenza dei confini

e l'effettiva consistenza superficiale sono assunti dalle sole risultanze catastali.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non verificabile.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia

al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia - RG n. 6728 - RP n. 5452, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] FORNITORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] RL, contro S [REDACTED] L

3.1.2. Iscrizioni:

-- ipoteca [REDACTED] attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia - RG n. 2564 - RP n. 288, a favore

di S. [REDACTED], contro S. [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE

ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.1. ATTUALE PROPRIETARIO: SIMEST S.R.L. per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato dal Dott. O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP 251 e RG 338/RP 252.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato del compendio si è pervenuti applicando il Valore Agricolo Medio in base alla qualità catastale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Bosco Ceduo fg. 67 part. 151	mq. 4.690	€ 0,59	€ 2.767,10	€ 2.767,10
B	Bosco Ceduo fg. 67 part. 162	mq. 4.940	€ 0,59	€ 2.914,60	€ 2.914,60
Valore di Mercato dei terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:					€ 5.681,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,

diffomità e/o irregolarità non rilevabili a; indeterminazione dei confini e della superficie € 4.261,28

Arr. € 4.300,00

La SPEZIA 21/03/2008
[Signature]

Repertorio n. 20669

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(Art. 1, n.4, r.d.l. n. 1666 del 1937)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattro marzo duemilaventisei
(4 marzo 2026)

A La Spezia, nel mio studio in Via Vittorio Veneto n.3
davanti a me Dr. Filippo Goglia, notaio in La Spezia,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La
Spezia e Massa,

è comparso

- **LENZI Mauro**, nato a La Spezia (SP) il giorno 9 maggio 1958,
residente a La Spezia (SP), Via Nuova Lizza n.1/A, codice
fiscale dichiarato LNZ MRA 58E09 E463H.

Detta parte comparente, della cui identità personale io
notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che
precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fattami richiesta io notaio ammonisco ai sensi
di legge la parte comparente la quale presta quindi il
giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bené e fedelmente proceduto alle operazioni a
me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far
conoscere la verità".

Io notaio dell'atto ho dato lettura alla parte comparente che
lo approva e conferma.

Scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici e
completato da me notaio a mano su *in foglio*.

Sottoscritto alle ore *10.15* e *in presenza*.

Lenzi Mauro

FG

