



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.
98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. MARIA GRAZIA BARBUTO

CUSTODE:

Avv. SERENA CORBANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. PAOLO FRANCONETTI

iscritto all'Albo Geometri della provincia della Spezia al N. 1013

iscritto all'Albo del Tribunale della Spezia

cf: FRNPLA67L11E463S

con studio alla SPEZIA (SP) via Giacomo LEOPARDI n.79

telefono: 0187507304

email: paolo_franconetti@libero.it

(pec): paolo.franconetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 98/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Appartamento** di tipo economico alla Spezia, in Via Giuseppe Da Pozzo c.n. 115 - Marola, posto al piano secondo ed ultimo di edificio in angolo con la via Crimea, della superficie commerciale di circa **78 mq**, composto di soggiorno, due camere, cucina, bagno, oltre cantina al piano terra e scala esclusiva di accesso a partire dal piano terra, con ingresso indipendente dalla via pubblica.

L'altezza utile interna (media) dell'appartamento è di metri 2,78.-

Identificazione catastale:

- **foglio 62 particella 80 sub. 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot mq 84, escluse aree scoperte mq 84, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Da Pozzo n. 119 (civico errato) Piano T-2 (deriva per frazionamento e fusione subb.2 e 3).

intestata a

*** **DATO OSCURATO** *** **prop. per 1/1.-**

Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale vigente **ALLEGATO n.2.-**



L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

Il fabbricato è stato costruito prima del 1939.

Coerenze: a Ovest aria sulla via Giuseppe Da Pozzo; a Nord fabbricato particella 77; a Est con fabbricato particella 81 e aria su via Crimea; a Sud, aria su via Crimea.-

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "ove mancante o inadeguata quella catastale", lo scrivente ha provveduto a redigere planimetria dell'unità immobiliare pignorata, nello stato in cui si trovava al momento del sopralluogo (cfr. ALLEGATO n.3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,86 m ²
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.790,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.000,00
- Data della valutazione:	08/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento era nella disponibilità dell'esecutata.
Ai fini della procedura da considerarsi **LIBERO**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'IMMOBILE:

- 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*
- 4.1.5. *Altro: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria**, in forza di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Claudia Ceroni del 31/05/2006 rep. n.5417/4269, iscritta il **7/06/2006** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **5350** r.g. e **985** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con domicilio ipotecario eletto in *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul bene interessato dalla presente procedura.
 - *Importo ipoteca: € 583.800,00*
 - *Importo Capitale: € 194.600,00*
 - *Durata: anni 35*

Con **annotazione** del **21/07/2023** nn. **6208** r.g. e **495** r.p. per cessione dell'ipoteca a favore di *** DATO OSCURATO *** in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Radaelli Alessandra in data 18/07/2023 rep. n. 14628/8851.

Con notazione nella sezione D, tra cui: "premesse a)..... che con atto di fusione a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19 ottobre 2010, repertorio n. 19430/12674, registrato a Torino in data 19 ottobre 2010 al n. 6755 serie It, le banche: *** DATO OSCURATO *** , sono state fuse per incorporazione, con efficacia dal primo novembre 2010 in *** DATO OSCURATO *** , allora con sede sociale in *** DATO OSCURATO *** e direzione generale in *** DATO OSCURATO *** , capitale sociale euro 9.648.790.961,50 interamente versato - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario *** DATO OSCURATO *** - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; b) che nel contesto di una operazione di cartolarizzazione relativa a crediti ceduti da *** DATO OSCURATO *** , con sede legale in *** DATO OSCURATO *** , capitale sociale euro 21.133.469.082,48 i.v., iscritta al n. *** DATO OSCURATO *** dell'albo dei gruppi bancari tenuto presso la BANCA D'ITALIA ai sensi dell'articolo 64 del testo unico bancario (il "cedente"), in forza di un contratto di cessione di crediti, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, concluso in data 11 novembre 2021, *** DATO OSCURATO *** , società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, come modificata (la "legge 130"), con sede legale in via *** DATO OSCURATO *** , capitale sociale interamente versato pari ad

euro 10.000,00, ha acquistato pro-soluto dal cedente tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 272/2008 (matrice dei conti) e segnalati in "centrale dei rischi" ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 139/1991 (i "crediti"), ivi incluso quello di cui al presente atto;

-in virtu' del contratto di cessione la società *** DATO OSCURATO *** è divenuta titolare dei predetti crediti, ad essa trasferiti dalla cedente *** DATO OSCURATO ***, come da avviso di pubblicazione di cui alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte II n. 137 del 18/11/2021, contrassegnato dal codice redazionale tx21aab11869;

Con contratto di cessione di crediti pro-soluto di cui alla segnalata annotazione la società *** DATO OSCURATO *** ha ceduto il credito derivante dal mutuo Not. Ceroni 31/05/2006 alla *** DATO OSCURATO ***.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, emesso il 10/06/2023 dal Tribunale della Spezia, n. 1080/2023 di cron., trascritto il **18/07/2023** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **6029** r.g. e **4897** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul bene interessato dalla presente procedura.
- **pignoramento**, emesso il 30/12/2023 dal Tribunale della Spezia, n. 98/2023 di cron., trascritto il **24/01/2024** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **635** r.g. e **534** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul bene interessato dalla presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Ai sensi del novellato art. 173 bis disp. att. c.p.c. - comma 8, lo scrivente ha verificato che – **allo stato delle trascrizioni** – il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore su detto bene è la piena proprietà per la quota di 1/1 e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | <i>info non disponibile</i> |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <i>condominio non costituito</i> |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | <i>condominio non costituito</i> |
| - Millesimi condominiali: | <i>condominio non costituito</i> |

5.1. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si informa altresì che, con il recepimento da parte della Regione Liguria delle sopravvenute norme nazionali in materia di risparmio energetico ed in conseguenza delle abrogazioni contenute nella L.R. n.32 del 7/12/2016, portante modifiche alla L.R. 22/07 ed al relativo regolamento attuativo ex art.29 stessa legge, **vige oggi l'obbligo di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al comma 1 art. 6 D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii., ai sensi e nei termini di cui al comma 2 stesso articolo.**

L'appartamento pignorato **NON è dotato di APE** così come comunicato, su istanza dello scrivente, da IRE S.p.A. con nota prot. 2080 del 23/02/2024.-

5.2. ACCESSORIO/PERTINENZA AL PIANO TERRA

L'ambiente posto al piano terra e qualificato nella planimetria catastale vigente e nel rogito di provenienza quale "ingresso-rip." non possiede i requisiti di "abitabilità", **bensi ha le caratteristiche della cantina pertinenziale** (si rimanda al capitolo della descrizione dettagliata). Tra l'altro, il detto ambiente non è collegato agevolmente al pianerottolo iniziale della scala che fa capo al civico 115 e che costituisce l'unico accesso all'appartamento pignorato, essendo posto ad una quota inferiore di circa cm 70 (è presente solo una scaletta provvisoria in legno). Ai fini della verifica della provenienza di detta cantina in capo al dante causa dell'esecutata, si sono resi necessari gli approfondimenti come di seguito descritti.

Note dell'esperto stimatore sulla remota provenienza dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di procedura è oggi censito al N.C.E.U. del comune della Spezia con **fg.62 mapp.80 sub.4**, in via Giuseppe Da Pozzo n.115 (già via Marco Polo), a Marola, costituito da appartamento di vani tre oltre cucina, bagno e piccolo ripostiglio, accessibile dalla strada per mezzo di ripida scala di proprietà. Nella consistenza attuale figura anche un'ambiente al piano terra con ingresso indipendente dalla via pubblica.

Il detto ambiente è qualificato nella planimetria catastale vigente e nel rogito di provenienza quale "vano ingresso-rip.", ma non possiede i requisiti di "abitabilità", bensì ha le caratteristiche della **cantina** pertinenziale.

Tra l'altro, il detto ambiente non è collegato agevolmente al pianerottolo iniziale della scala che fa capo al civico 115 e che costituisce l'unico accesso all'appartamento pignorato, essendo posto ad una quota inferiore di circa cm 70 (è presente solo una scaletta provvisoria in legno).

Si richiamano a raffronto:

- la planimetria catastale oggi vigente di cui all'**ALLEGATO n.2** (vigente anche al momento della stipula dell'atto di provenienza - atto Notaio Claudia Ceroni del 31/05/2006 rep. n.5416 racc. n.4268);
- la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente di cui all'**ALLEGATO n.3**.

Al di là dell'aspetto urbanistico/edilizio da approfondirsi al capitolo 7, l'attenzione è stata rivolta alla provenienza dell'ambiente sito al piano terra che ancora oggi ha le caratteristiche di cantina, potendosi comunque qui segnalare che non vi sono agli atti della P.A. titoli edilizi che giustificano e/o prevedano il mutamento di destinazione da cantina ad ambiente abitabile e/o accessorio all'abitazione.

L'attuale consistenza e rappresentazione catastale (mapp.80 sub.4) deriva dalla variazione n.SP0037732 del 6/04/2006 per frazionamento e fusione dei subb. 2 e 3 posta in essere dalla *** DATO OSCURATO *** in vista della vendita all'odierna eseguita. In buona sostanza, la *** DATO OSCURATO *** divenuta proprietaria dei subb. 2 e 3 (con i titoli che esamineremo più avanti) stralciava la camera del sub.2 posta al piano secondo per unirla al sub.3. Così, entrambi le unità risultavano disposte su un unico piano (al piano secondo il nuovo sub.4 e al piano primo il nuovo sub.5, entrambi con accessi esclusivi dal piano terra). Solo in occasione della variazione del 2006 compare per la prima volta la rappresentazione del vano (cantina) al piano terra.-

A questo punto, è forse utile ripercorrere la storia del fabbricato a partire dalla data del suo primo accatastamento, avvenuto in occasione della campagna di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana (R.D.L. n.652/1939).

A. Il fabbricato identificato con la particella 80, di remota costruzione, veniva accertato in catasto con denunce dei rispettivi proprietari, in tre separate unità immobiliari. Il sub.1, in origine costituito da locale di deposito e più recentemente trasformato in abitazione, è ubicato in posizione diversa rispetto all'oggetto della presente, con accesso dalla via Crimea.

B. Le altre due unità del fabbricato vennero dichiarate dall'allora unico proprietario *** DATO OSCURATO *** come di seguito indicato:

il sub.2 con scheda n.12313126 in data 25 settembre 1939 con la consistenza descritta in **tre camere o stanze, una cucina e una latrina tutte al piano primo**. Nel dopoguerra, il catasto provvide all'accertamento e classamento rilevando cinque vani utili, una latrina e un ripostiglio ai piani primo e secondo. Evidentemente, nella gestione/utilizzazione da parte dell'unico proprietario, una stanza del piano secondo era stata inglobata nell'appartamento del piano primo (così come rimase fino alla variazione del 2006). **Da allora il sub.2 non ha subito alcuna variazione fino a quella del 2006 sopra segnalata.**

il sub.3 con scheda n.12313109 del 25 settembre 1939 con la consistenza descritta in **tre camere o stanze, una cucina e una latrina tutte al piano secondo**.

Fin d'ora si può ricavare che il *** DATO OSCURATO *** all'epoca non dichiarò al catasto la cantina del piano terra.

Nel dopoguerra, il catasto provvede all'accertamento e classamento rilevando inizialmente quattro vani utili al piano secondo (poi ridotti a tre recependo lo stralcio del vano d'angolo così come indicato sulla planimetria di primo impianto con nota "da unire alla scheda 7" dal tecnico che esegui il sopralluogo – leggasi scheda n. 12313126). La consistenza accertata dal tecnico catastale (e quindi ai fini prettamente erariali) comprendeva anche una latrina e una cantina. Nella scheda però viene indicato il solo piano secondo e non viene neppure accennata dal tecnico catastale la posizione di detta cantina, come spesso veniva fatto per mezzo di schemi visuali.

In tutte le variazioni successive, poste in essere dagli aventi causa dal * DATO OSCURATO *** (mod. 44 prot.1667 del 16/05/1987; mod. D prot. F1546 del 3/07/1998; Do.C.Fa. prot.80940 del 11/07/2001) la cantina in esame non è mai stata rappresentata.**

Quanto sopra riguardo la storia catastale.

E' necessario quindi l'approfondimento delle remote provenienze per verificare la continuità delle trascrizioni.

1.- La provenienza in capo al *** DATO OSCURATO *** è precedente al 1939 (epoca di primo accatastamento) e per lo scopo del presente approfondimento non è di interesse retrocedere oltre.

2.- Tra il primo accatastamento (1939) e l'impianto dello schedario del N.C.E.U. (anni 1960) – e quindi nelle more del passaggio tra il *Vecchio Catasto Fabbricati* e il *Nuovo Catasto Edilizio Urbano* - subentrano a *** DATO OSCURATO *** tre figli:

- *** **DATO OSCURATO** *** (probabilmente a seguito di atto tra vivi attesa l'indicazione della paternità in vita "di") a cui viene intestato il **sub.3** con descrizione: via Marco Polo n.55 – piano 2 – cat.A/4 cl.1 vani 3,5;

- *** **DATO OSCURATO** *** e *** **DATO OSCURATO** *** (probabilmente mortis causa) ai quali viene intestato il **sub.2** con descrizione: via Marco Polo n.55 – piano 1-2 – cat.A/4 cl.1 vani 5,5;

Ai fini del presente approfondimento, anche la ricerca dei detti titoli non è dirimente.

3.- Successivi trasferimenti del sub.2 fino alla società dante causa dell'esecutata

a) Atto di c/vendita a rogito Not. PORRU di Cagliari del 12/12/1980 rep. 16123 racc. 4735, trascritto il 27/12/1980 – R.P. 5494

soggetti contro: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

soggetti a favore: *** **DATO OSCURATO** *** e *** **DATO OSCURATO** ***

descrizione in atto: <<in Comune della Spezia – Fraz. Marola, casa di vecchia costruzione, sita nella Via Marco Polo, 55, composta da due vani, cucina e ripostiglio al piano primo e due vani al piano secondo; confinante con *** DATO OSCURATO *** con la detta via e con vicolo - NCEU: fg. 62 mapp. 80 sub.2 – via Marco Polo, 55 – piano 1 e 2 - cat. A/4 cl. 1 vani 5,5>>

nessuna indicazione sulla provenienza;

nessuna indicazione urbanistica

b) Atto di c/vendita a rogito Not. Patanè del 09/04/1984 rep. 27381 – racc. 4131, trascritto alla Spezia il 3/05/1984 - R.P. 2152

soggetti contro: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

soggetti a favore: *** **DATO OSCURATO** *** e *** **DATO OSCURATO** *** **coniugi in comunione legale dei beni**

descrizione in atto: <<porzione di fabbricato di vecchia costruzione, in precarie condizioni di manutenzione sito in La Spezia, Marola, Via Marco Polo c.n. 55 e più precisamente l'appartamento di tipo ultrapopolare, composto di due vani, cucina e ripostiglio al piano 1 e due vani al piano 2, a confine con proprietà *** DATO OSCURATO *** , aria su detta via e vicolo - NCEU – PARTITA 7922: fg. 62 mapp. 80 sub. 2 -Marco Polo, 55- cat. A/4 vani 5,5>>

indicazione sulla provenienza: atto Not. Porru di Cagliari del 12/12/1980;

nessuna indicazione urbanistica

note: <<E' compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti, spazi, cose e servizi dell'intero fabbricato comuni per legge, per consuetudine, per destinazione e per eventuali precedenti pattuizioni>>.

- c) Atto di c/vendita a rogito Not. Claudia CERONI del **10/11/2005** rep. 4789/3750, trascritto il 15/11/2005 – R.P. 6611
soggetti contro: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***
soggetti a favore: *** **DATO OSCURATO** *** – dante causa dell'esecutata
descrizione in atto: <<appartamento sito in Comune di La Spezia, Fraz. Marola, in Via Da Pozzo, 119 composto, detto appartamentino di vano d'ingresso al piano terra, sala, disimpegno, cucinino, altro disimpegno, camera e bagno al piano 1 e un vano al piano 2, il tutto collegato da scala interna distinto al NCEU: fg. 62 mapp. 80 sub. 2 cat. A/4 cl. 1 vani 5,5
A confini: ai lati il vano scale, con aria su Via Da Pozzo, con aria su Via Crimea, con appartamento del luogo secondo di questo atto, sopra col tetto, sotto il suolo per quanto riguarda il vano d'ingresso al p.t e con altro appartamento per quanto riguarda il p.1.>>
indicazione sulla provenienza: atto Not. Patanè della Spezia del 09/04/1984 rep. 27381 registrato a La Spezia il 30/04/1984 n.ro 2442 – trascritto a La Spezia R.P. 2152 del 03/05/1984;
indicazione urbanistica: fabbricato ante 1967; permesso n.ro 328 rilasciato dal Comune della Spezia il 19/09/1985 – progetto n.ro 12526 – Prot. 249; varianti interne del 10/04/1997 – Prot.322; comunicazione n.ro 1227 del 02/10/1999.

Si rammenta che questa è l'unità che ha ceduto (dopo l'acquisto della società *** DATO OSCURATO ***) la stanza d'angolo all'unità posta al piano secondo.

4.- Successivi trasferimenti del sub.3 fino alla società dante causa dell'esecutata

- a) Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nato alla Spezia il *** DATO OSCURATO *** ed ivi deceduto il *** DATO OSCURATO ***; denuncia n. 29 – vol. 721 del 01/07/1987 - R.P. 4819/1987 - La successione si è devoluta per testamento pubblicato dal Not. Ferrara il 16/04/1987 – rep. 234895 – registrato alla Spezia il 17/04/1987 al n.ro 2578.
soggetto a favore: erede testamentaria *** **DATO OSCURATO** *** (nipote ex fratre *** DATO OSCURATO ***)
descrizione: <<In Comune della Spezia – Fraz. Marola Intera proprietà su appartamento di vani 3 più accessori iscritto al NCEU alla Partita 11045 : fg. 62 mapp. 80 sub. 3 -Marco Polo, 55 – piano 2 - cat. A/4 vani 3,5>>
- b) Atto di c/vendita a rogito Not. Calabrese De Feo del 16/07/1998 rep. 38511 – racc. 8841, trascritto a La Spezia il 23/07/1998 - R.P. 3487
soggetto contro: *** DATO OSCURATO ***
soggetto a favore: *** **DATO OSCURATO** ***
descrizione in atto: <<In Comune della Spezia, nel fabbricato segnato con il civico 115 di Via Da Pozzo – già via Marco Polo, 55 – appartamento al piano secondo composto di camera, sala, cucina, bagno e ripostiglio, con scala esclusiva di accesso.
A confini: con aria su Via Da Pozzo, con proprietà Pecoraro, con aria su Via Crimea, con proprietà *** DATO OSCURATO *** e/o aventi causa - Al NCEU – PARTITA 7922: fg. 62 mapp. 80 sub. 3 – Via Da Pozzo – piano 2 - cat. A/4 di cl. 1- vani 4
indicazione sulla provenienza: successione testamentaria di *** DATO OSCURATO ***;
indicazione urbanistica: fabbricato ante 1967; Art. 26/85 opere interne del 10/04/1997 – Prot. 322;
- c) Atto di c/vendita a rogito Not. Claudia CERONI del **10/11/2005** rep. 4789/3750, trascritto il 15/11/2005 – R.P. 6612
soggetto contro: *** DATO OSCURATO ***
soggetto a favore: *** **DATO OSCURATO** *** – dante causa dell'esecutata
descrizione in atto: <<appartamento sito a La Spezia, Fraz. Marola, Via Da Pozzo, 115 composto, detto appartamento di vano di ingresso al piano T, camera, cucina, sala, bagno con antibagno e ripostiglio al piano 2, il tutto collegato da scala interna – al NCEU: fg. 62 mapp. 80 sub. 3 cat. A/4 cl. 2 vani 3,5
A confini: ai lati con camera di cui al luogo primo di questo atto, con aria su Via Da Pozzo, con aria su Via Crimea, sopra con tetto, sotto con appartamento oggetto del luogo primo di quest'atto.>>
indicazione sulla provenienza: atto a rogito Not. De Feo della Spezia del 16/07/1998 rep. 38511 registrato a La Spezia il 03/08/1998 n.ro 1897 – trascritto a La Spezia R.P. 3487 del 23/07/1998;

indicazione urbanistica: fabbricato ante 1967; permesso n.ro 328 rilasciato dal Comune della Spezia il 19/09/1985 – progetto n.ro 12526 – Prot. 249; varianti interne del 10/04/1997 – Prot.322; comunicazione n.ro 1227 del 02/10/1999.

La planimetria catastale vigente all'epoca del rogito Ceroni del 2005 non raffigura la cantina in parola.-

Dall'esame di quanto sopra, emerge l'assenza della continuità delle trascrizioni in merito alla detta cantina, posta tra i due ingressi dei soppressi subb. 2 e 3 (civici nn. 115 e 119), che risulta non sia mai stata acquistata dai danti causa della società *** DATO OSCURATO *** , ne' da questi trasferita alla società medesima.

Solo con la planimetria depositata a seguito della variazione n.37732 in data **6/04/2006** (propedeutica alla vendita all'esecutata) viene raffigurata la detta cantina con l'indicazione **“vano ingr. – rip.”** secondo “una libera interpretazione piuttosto estensiva” della descrizione generica contenuta nel rogito Not. Ceroni 10/11/2005 che riportava: <<*vano di ingresso al piano T*>>.

Vano di ingresso che risultava rappresentato nella planimetria allora vigente quale ballatoio/pianerottolo/andito posto tra la strada e la ripida scala che consente l'accesso all'appartamento del secondo piano.

Dalla data di acquisto da parte dell'esecutata dell'immobile (31 maggio 2006 - trascritto il 7 giugno 2006) così come rappresentato nella planimetria catastale oggi vigente (quest'ultima a partire dal 6/4/2006) sono trascorsi quasi 18 anni. A seguire foto della cantina in parola e suo accesso dalla via pubblica.



civico 115

accesso cantina

civico 119

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – REGIME PATRIMONIALE:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.
in forza di atto di c/vendita a rogito del Notaio Claudia Ceroni del 31/05/2006 rep. n.5416 racc. n.4268, trascritto alla Spezia in data 7/06/2006 ai nn. 5349 r.g. e 3535 r.p. (ALLEGATO n.4).- Acquista F.62 mapp.80 sub.4 che deriva per frazionamento e fusione dai subb.2 e 3 con variazione n.37732 del 6/04/2006.

6.2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO:

SEPARATO (l'appartamento costituisce bene personale per acquisto ante matrimonio).

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per il sub.2 e per il sub.3

(dal 10/11/2005 al 31/05/2006)

- *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1, in forza di atto di c/vendita a rogito del Notaio Claudia Ceroni del 10/11/2005 rep. n.4789/3750, trascritto alla Spezia in data 15/11/2005 ai nn. 10223 r.g. e 6611 r.p. per il sub.2 e ai nn. 10224 r.g. 6612 r.p. per il sub.3.

per il sub.2

(da periodo antecedente il ventennio al 10/11/2005)

- *** DATO OSCURATO *** coniugi proprietari insieme per l'intero, in forza di atto di c/vendita a rogito del Notaio Rosario Patanè del 9/04/1984 rep. n.27381/4131, trascritto alla Spezia in data 3/05/1984 al n. 2152 r.p.

per il sub.3

(da periodo antecedente il ventennio al 10/11/2005)

- *** DATO OSCURATO *** proprietario di 1/1, in forza di atto di c/vendita a rogito del Notaio Calabrese De Feo del 16/07/1998 rep. n.38511/8841, trascritto alla Spezia in data 23/07/1998 al n. 3487 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione Edilizia n.328 – P.E. n.12526 - prot. n.229 del 25/01/1985, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** in data 19/09/1985 (cfr. ALLEGATO n.5);
- Comunicazione ai sensi art.26 L.47/85 prot. 322 del 10/04/1997 depositata da *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALLEGATO n.6);
- Comunicazione ai sensi art.26 L.47/85 prot. 1227 del 2/10/1999 depositata da *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALLEGATO n.7);
- Comunicazione ai sensi art.26 L.47/85 prot. 47 del 18/01/2000 depositata da *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALLEGATO n.8);
- Denuncia Inizio Attività prot. 23513 del 21/03/2006 depositata da *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALLEGATO n.9).-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Premesso che il nuovo PUC adottato il 22 maggio 2017 è decaduto in data 27 dicembre 2017 per decorrenza dei termini, risulta ad oggi vigente il solo PUC 2003.

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, prima adozione con deliberazione di C.C. n. 10 del 25.03.2002, prima approvazione con deliberazione di C.C. n. 19 del 19.11.2002, con adeguamento rilievi della Provincia a mezzo deliberazione di C.C. n. 19 del 05.05.2003, entrato pienamente in vigore a partire dal 25 giugno 2003 con successive modifiche in forza di delibera C.C. n. 21 del 21/09/2006, in vigore dal 17/01/2007 e con varianti approvate con delibera C.C. n. 35 del 10/10/2011.-

L'immobile ricade in zona: "[Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici collinari](#)" regolata dall'art.12 lettera e) delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC, come di seguito riprodotto:

Art. 12 – Ambiti di conservazione in area urbanizzata

1. Comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari e i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria..
2. In tali ambiti sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso comuni: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale.
3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti storici il PUC individua sette sottoambiti di conservazione all'interno dei quali sono previste, oltre alle destinazioni comuni del precedente comma secondo, le seguenti destinazioni d'uso caratterizzanti:

..... omissis

e) nuclei storici collinari e costieri

- comprende i nuclei storici collinari di Pitelli, Biassa, Campiglia, S. Venerio, Sarbia e i nuclei storici di Marola e Cadimare;
 - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1c, U2/2a; U2/7, U2/9;
 - nelle aree circostanti l'edificato i lotti liberi da costruzione e quelli non pertinenziali sono assimilati alle aree di filtro di cui al successivo [art. 22, primo comma, lettera c\)](#)
4. Nell'album P6 "Modalità operative e presenza di elementi architettonici degli ambiti di conservazione in area urbanizzata" nei sottoambiti di cui al precedente comma terzo ogni singolo edificio è classificato in funzione del valore storico, architettonico e documentario dominante, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative e di conservazione/ripristino di eventuali elementi architettonici. Eventuali edifici che per errore non risultassero individuati verranno classificati sulla base della documentazione di cui al successivo punto 7.
 5. Le modalità operative previste per classificazione di edificio è la seguente:
..... omissis
 - **A3** - edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti: sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia [r1 di cui al precedente art. 6](#); 6. Gli interventi sui singoli immobili descritti al precedente comma terzo devono in ogni caso rispettare i contenuti della tavola D4b della descrizione fondativi indicante la presenza di elementi architettonici o documentari esterni o interni che devono essere salvaguardati e/o ripristinati attraverso adeguati interventi di manutenzione e restauro.
 7. Su tutti gli edifici classificati A, sulla base di un approfondito rilievo storico-critico dell'immobile eseguito dagli operatori, potranno essere riviste le modalità di intervento (sull'intero edificio o su parti di esso), qualora venissero messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del PUC relativamente ad elementi e componenti architettonici, in quanto non direttamente percepibili. In tal caso, qualora da suddette analisi dovesse risultare per l'intera unità edilizia o su parte di essa un valore diverso da quello attribuito dal PUC, il funzionario dirigente responsabile può proporre alla Commissione Edilizia Integrata l'applicazione di una diversa modalità di intervento per la parte di edificio interessata. Le analisi storico-critiche di dettaglio eseguite dagli operatori al fine di rivedere la classificazione assegnata al singolo immobile dovranno riguardare la seguente documentazione:
 - a) rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e sezioni;

- b) *particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20;*
 - c) *documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi;*
 - d) *relazione descrittiva.*
8. *Negli ambiti di conservazione di cui al presente articolo la costruzione di garages interrati è ammessa alle condizioni previste [all'art. 9, comma 5](#).*

Le categorie degli interventi sono definite dall'articolo 6 N.C.C. con la precisazione che **le definizioni relative ai parametri urbanistico-edilizi di cui alla [L.R. n 16/08](#) e [S.M.](#) prevalgono sulla disciplina del vigente PUC.**-

[Art. 6 - Categorie degli interventi edilizi](#)

1. *Le categorie degli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità d'intervento essi sono stati individuati come di seguito descritti, in relazione ai possibili interventi ricompresi nelle definizioni di cui all'Art.31 della L. 457/78.*
2. *Le modalità di intervento si dividono in quattro categorie:*
 - a) **manutenzione qualitativa**
 - *manutenzione ordinaria; ai sensi dell'art. 31 lettera a) della L. 457/78, comprende interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
 - Nell'intervento della manutenzione straordinaria sono individuate due sottocategorie:*
 - *manutenzione straordinaria di tipo A; ai sensi dell'art. 31 lettera b) della L. 457/78 riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;*
 - *manutenzione straordinaria di tipo B; ai sensi dell'art.31 lettera b) della L.457/78 riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;*
 - *restauro e risanamento conservativo; ai sensi dell'art. 31 lettera c) della L. 457/78 riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Nell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono individuate due sottocategorie:*
 - *risanamento conservativo di tipo A; riguarda le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e presentano comunque elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Gli interventi ammessi sono: il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni (con la possibilità per quest'ultimi di parziali modifiche); il restauro e il ripristino degli eventuali ambienti interni di pregio; il consolidamento (con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili) degli elementi strutturali dell'edificio; la eliminazione delle superfetazioni; l'inserimento dei necessari impianti tecnologici e igienico sanitari, il frazionamento di una unità immobiliare ottenuto attraverso semplici interventi di tamponamento di aperture e posa in opera di tramezzi; minimi adeguamenti della Sul esistente per interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, sulla base di comprovate esigenze e in mancanza di alternative progettuali;*

- *risanamento conservativo di tipo B; riguarda le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e presentano comunque elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Gli interventi ammessi sono:*
- *il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni (con la possibilità per quest'ultimi di parziali modifiche);*
- *il consolidamento o il rifacimento degli elementi strutturali dell'edificio con eventuali limitate traslazioni dei solai;*
- *il recupero della Sul delle superfetazioni che potranno essere riedificate sui fronti interni o in maniera compositivamente più adeguata per la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento della specifica tipologia, con eventuale adeguamento della Sul ai requisiti igienico sanitari con le seguenti limitazioni in relazione alla destinazione d'uso originaria: per bagno/doccia mq. 5,0, per camera 1 posto letto mq. 9,0, per camera 2 posti letto mq. 14,0, per cucina mq. 9,0; l'inserimento dei necessari impianti tecnologici e igienico sanitari. Per i nuclei storici costieri e collinari di cui alla lettera e), comma terzo del successivo Art. 12, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, è ammesso l'adeguamento volumetrico sanitario nei casi in cui le altezze interne dei locali esistenti già destinati all'uso abitativo risultino inferiori a ml. 2,40, attraverso limitati incrementi di altezza per ottenere la citata altezza minima di ml. 2,40; conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli aumenti delle quote elevate per ogni singolo solaio traslato e, comunque, non superiore complessivamente a ml. 0,50;*
- *interventi di ripristino tipologico degli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale;*

b) ristrutturazione edilizia; ai sensi dell'art. 31 lettera d) della L. 457/78 comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono individuate quattro sottocategorie di intervento:

- **(r1) ristrutturazione semplice;** comprende:
- *gli interventi di recupero del sottotetto al fine di raggiungere i requisiti di abitabilità di cui al punto 6 dell'art. 2 della L.R. n° 24 del 6/8/01, mediante il relativo titolo abilitativo in essa previsto, senza modificare l'altezza massima, così come definita al precedente articolo 3 per i fabbricati esistenti ad eccezione di limitati rialzamenti sui fronti secondari allo scopo di rendere omogenea la copertura nella forma e pendenza;*
- *la riorganizzazione interna fino allo svuotamento dell'involucro edilizio compreso il recupero dell'eventuale sottotetto con variazione delle quote di imposta e/o l'inserimento di nuovi solai ivi inclusa la possibilità di operare limitate operazioni di scavo entro l'area di sedime al fine di migliorare i parametri igienico sanitari dei locali abitativi esistenti, con la modifica delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero delle unità immobiliari senza modificare l'altezza massima nei limiti previsti al precedente capoverso, senza modifiche sostanziali al disegno delle facciate e alla sagoma del fabbricato e purché finalizzati al miglioramento del contesto urbanistico e ambientale di appartenenza. Nel caso venga conseguito un aumento della Sul originaria maggiore del 20% o nel caso di recupero del sottotetto che comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari, devono essere reperite le relative superfici per parcheggio ai sensi di legge o, in caso di comprovata impossibilità, esserne prevista la monetizzazione ai sensi del successivo art. 9 comma 4;*
- *il riallineamento di volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso minimi incrementi della Sul al fine di costituire un organismo architettonico unitario;.....”*

..... omissis

VINCOLI SOVRAORDINATI:

- Perimetro Urbano – Centro
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004 art.136

- Bacino idrografico - T. CAPORACCA o FOSSO CAPOROCCO
- Aree a rischio incendio - L. 47/75 e L.R. 22/84
- Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267/23
- Aree carsiche - L.R. 14/90

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il bene pignorato corrisponde con i dati riportati nel pignoramento.

L'intestazione catastale corrisponde con lo stato delle trascrizioni (con richiamo alla nota di cui al capitolo 5).-

Lo scrivente, in data 29/02/2024 con prot. n.29626, depositava, a mezzo portale dello sportello unico dell'edilizia, dettagliata istanza di richiesta di accesso agli atti presso il Comune della Spezia, al fine di reperire eventuali titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione. L'Ufficio preposto non rilasciava dichiarazione scritta (pur richiesta), limitandosi a porre in visione i fascicoli reperiti.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione messa a disposizione dall'Archivio edilizio, nonché sulla base delle informazioni desunte dalle dichiarazioni contenute nei rogiti notarili e dalle risultanze catastali, **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune stesso e fatta salva l'eventuale modifica delle condizioni accertate alla data della perizia.**-

In particolare, si precisa che l'unità oggetto di indagine fa parte di edificio costruito prima dell'ultimo conflitto mondiale e che non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario in quanto la sede del palazzo comunale venne distrutta da eventi bellici.

Le risultanze catastali fanno risalire la casa in cui ricade il lotto in esame, a periodo antecedente all'anno 1939 (epoca dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana di al R.D.L. 652/39).

Si può così ritenere la remota costruzione, comunque antecedente all'entrata in vigore delle Legge quadro dell'urbanistica n.1150 del 17/08/1942.-

Ai sensi del novellato art.173 bis disp. att. c.p.c. comma 7, lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato:

- **Rientra nelle previsioni di cui all'art.46 co.5 D.P.R. 380/01.**
- **Non rientra nelle condizioni previste dall'art.40 co.6 Legge 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326).**-

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Richiamate le premesse, il raffronto della situazione di fatto viene eseguito sia rispetto ai titoli reperiti, sia rispetto alle modifiche introdotte nel tempo nelle planimetrie depositate in catasto.

E' innanzitutto da segnalare che la planimetria che rappresenta lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (**ALLEGATO n.3**) evidenzia errori grafici di rappresentazione e/o refusi commessi nei titoli edilizi di cui all'elenco punto 7.1.-

Sono senz'altro rubricabili quali errori di restituzione grafica le diverse inclinazioni delle murature perimetrali e di spina rilevabili nel disegno allegato alla comunicazione prot. 322 del 10/04/1997 di cui all'**ALLEGATO n.6.**, così come la diversa posizione della finestra dell'attuale vano cucina, lato mare.

Appaiono più aderenti alla realtà le rappresentazioni grafiche di cui alle successive comunicazioni/DIA prot. 1227 del 2/10/1999, prot. 47 del 18/01/2000 e prot. 23513 del 21/03/2006 pur presentando anch'esse alcune incoerenze e/o imprecisioni. (**ALLEGATI nn.7-8-9**).

Si segnala altresì che i titoli reperiti non possiedono le caratteristiche indicate all'art.9-bis comma 1bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dal D.L. 29 maggio 2024 n.69 per attestare lo stato legittimo (*<<rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa>>*).-

D'altronde, è evidente che il bagno raffigurato nel titolo più remoto reperito (prot. 322 del 10/04/1997 di cui all'**ALLEGATO n.6**), sia stato realizzato in epoca indefinita, sulla verticale del vano scala di proprietà.

Avendo, con il titolo soprarichiamato, provveduto alla demolizione e ricostruzione del solaio, è evidente che sia stata ricostruita anche la tramezza di separazione tra bagno e camera, così da ritenersi compresa (la ricostruzione di detta parete interna) in quanto assentito con la comunicazione 322/97.

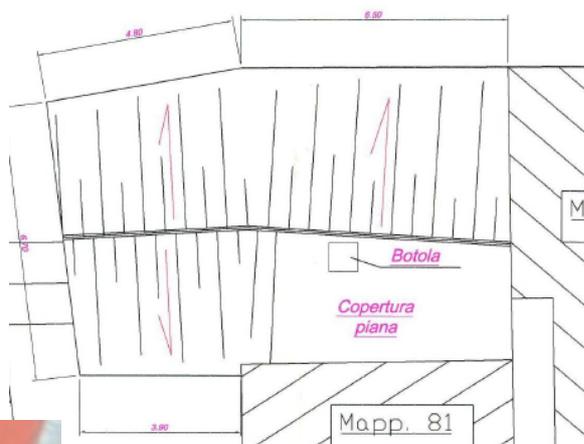
Quanto alle incoerenze e/o imprecisioni della rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio (prot. 23513 del 21/03/2006 – ALLEGATO n.9), si evidenzia che quanto assentito consiste solamente in “opere interne di manutenzione straordinaria” individuate in “ripristino intonaci, eliminazione scala di collegamento tra i due piani” così come dichiarato dal progettista nella relazione tecnica di asseveramento (anch'essa prodotta nell'ALLEGATO n.9).

Pertanto, quant'altro rappresentato nei detti grafici non può individuare altre e differenti opere esterne.

Lo scrivente si riferisce in particolare all'indicazione (errata) dell'esistenza di una “copertura piana” a protezione del locale oggi destinato a soggiorno.

Indicazione che non corrisponde a quanto rilevabile oggi sui luoghi e a quanto rappresentato (correttamente) nei titoli precedenti (prot. 1227 del 2/10/1999 – ALLEGATO n.7).

Tale evidenza, porta a prendere atto di un'ulteriore incoerenza, laddove nei grafici 2006 viene indicata



un'unica altezza (m 2,80) per tutto il piano secondo, quando in realtà tutti gli ambienti hanno altezze differenti (2,74 – 3,09 – 3,17) e il soggiorno ha il soffitto inclinato (h minima 1,72; h max 2,58).

A tale proposito (soggiorno) si ritiene si possa invocare la deroga al rispetto dell'altezza interna minima stabilita dal D.M. Sanità 1978 per i locali adibiti al soggiorno delle persone (m 2,70), attesa la preesistente destinazione abitativa dell'immobile (in questo locale era in antico posizionata la cucina), mentre il rapporto illuminotecnico è garantito dalla finestra di falda esistente.-

Ulteriore incoerenza della rappresentazione grafica del 2006, al di là del disallineamento - al piano primo - della muratura su cui si attesta la scala con quella del bagno (nella realtà sono sulla stessa linea), consiste nell'aver continuato a rappresentare il ripostiglio sopra la rampa scala già demolito con la variante prot. 47 del 18/01/2000 (ALLEGATO n.8).

Tutte le suddette incongruenze nella rappresentazione grafica non giungono a costituire difformità, ma è bene segnalarle in occasione della richiesta/attestazione di un futuro titolo edilizio.-

Non vi sono invece precedenti edilizi che attestino la destinazione a "ingresso-ripostiglio" del vano posto al piano terra (o comunque quale accessorio diretto all'abitazione).

L'unica informazione utile proviene dall'accertamento catastale eseguito nel 1948 con il quale viene indicata la presenza di una cantina.

Le caratteristiche del vano sono tutt'oggi quelle di una cantina e lo scrivente ritiene che la destinazione indicata nei grafici della DIA 2006 non sia avallata ne' da un titolo edilizio, ne' da una pre-esistenza.

Ne', tanto meno, sono presenti opere di trasformazione della detta cantina in ambiente abitativo o accessorio diretto all'abitazione, così da doverne prevedere la regolarizzazione.

Appare invece coerente con il Regolamento Edilizio la previsione della DIA del 2006 di realizzare l'antibagno relativo all'unico servizio igienico dell'abitazione (quindi servizio igienico principale).

Tuttavia, la detta previsione non viene indicata nello stato di raffronto, ne' - tanto meno - è stata realizzata.-

RISCONTRATE DIFFORMITÀ

a) Assenza dell'antibagno.

b) Destinazione del vano al piano terra indicata nell'ultimo titolo edilizio incongrua con lo stato dei luoghi.

cfr. **ALLEGATO n.10**

La difformità a) è regolarizzabile ai sensi art. 6bis comma 5 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., con la contestuale realizzazione dell'antibagno.

Si ritiene che la sanzione prevista assorba anche l'indicazione della corretta indicazione della destinazione di cui al punto b).

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche di **circa € 2.500.-**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: RISCONTRATA DIFFORMITÀ

La planimetria catastale dell'appartamento – **ALLEGATO n.2** – **non corrisponde** allo stato dei luoghi per quanto già sopra segnalato (ad eccezione dell'antibagno che non viene rappresentato come in realtà risulta assente, pur dovendosi prevederne il "ripristino").

Viene altresì indicata un'altezza errata del piano terra.

Da aggiornare (anche a seguito e in occasione della regolarizzazione urbanistico-edilizia).

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di diritti e spese tecniche di **circa € 1.000.-**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: RISCONTRATE DIFFORMITÀ

Si richiama il paragrafo 8.1.-

8.4. ABITABILITÀ' – AGIBILITÀ'

Il fabbricato è stato costruito e completato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica quadro n.1150/1942 e non risultano agli atti titoli edilizi che sottendano la necessità di richiedere il certificato di abitabilità/agibilità.-

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati in atto e nel pignoramento.-

BENE ALLA SPEZIA – via G. da Pozzo c.n. 115, Marola

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Appartamento** di tipo economico alla Spezia, in Via Giuseppe Da Pozzo c.n. 115 - Marola, posto al piano secondo ed ultimo di edificio in angolo con la via Crimea, della superficie commerciale di circa **78 mq**, composto di soggiorno, due camere, cucina, bagno, oltre cantina al piano terra e scala esclusiva di accesso a partire dal piano terra, con ingresso indipendente dalla via pubblica.

L'altezza utile interna (media) dell'appartamento è di metri 2,78.-

Identificazione catastale:

- **foglio 62 particella 80 sub. 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot mq 84, escluse aree scoperte mq 84, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Da Pozzo n. 119 (civico errato) Piano T-2 (deriva per frazionamento e fusione subb.2 e 3).

intestata a

***** DATO OSCURATO *** prop. per 1/1.-**

Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale vigente **ALLEGATO n.2.-**

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

Il fabbricato è stato costruito prima del 1939.

Coerenze: a Ovest aria sulla via Giuseppe Da Pozzo; a Nord fabbricato particella 77; a Est con fabbricato particella 81 e aria su via Crimea; a Sud, aria su via Crimea.-

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "*ove mancante o inadeguata quella catastale*", lo scrivente ha provveduto a redigere planimetria dell'unità immobiliare pignorata, nello stato in cui si trovava al momento del sopralluogo (cfr. **ALLEGATO n.3**)-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel nucleo storico del quartiere Marola, in zona periferica rispetto al capoluogo, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area boschiva (a monte) e militare (a mare).

Il traffico nella zona a pimitro del centro è sostenuto (unica via di accesso per Portovenere), i parcheggi sono limitati e ubicati nella viabilità di collegamento al cimitero dell'Acquasanta. Nel nucleo storico la viabilità è per lo più pedonale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento di abitazione economica, posto al piano secondo ed ultimo di edificio in muratura tradizionale, in angolo tra la via Da Pozzo e la via Crimea, risalente al periodo prebellico. L'appartamento, della superficie commerciale di circa 78 mq, si compone di soggiorno, due camere, cucina, bagno, oltre cantina al piano terra e scala esclusiva di accesso a partire dal piano terra, con ingresso indipendente dalla via pubblica.

La detta cantina (della quale si è già trattato ai capitoli 5 e 8) ha una superficie utile (compreso il sottoscala) di circa 12 mq e possiede un ingresso autonomo dalla via pubblica senza numero civico. Tuttavia, non è collegata agevolmente al pianerottolo iniziale della scala che fa capo al civico 115 (quest'ultimo costituisce l'unico accesso all'appartamento pignorato), essendo posta (la cantina) ad una quota inferiore di circa cm 70 (è presente solo una scaletta provvisoria in legno).

Il pavimento della cantina è in battuto di cemento e il solaio interpiano è a vista (privo di controsoffittatura), mentre sulle pareti vi sono tracce di intonaco grezzo in cattive condizioni (con evidenti fenomeni di umidità di risalita - foto a pag.8). La detta cantina è dotata di un'apertura (di dimensioni limitate) che consente l'ingresso di aria e luce dalla via Da Pozzo, dotata di inferriata e grata fissa e non possiede le caratteristiche della *veduta*.

L'impianto elettrico della detta cantina è *essenziale* e si limita all'illuminazione centrale con cavo a treccia (all'apparenza non del tipo oggi esistente in commercio).

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura fa parte di un aggregato delle classiche case-fortezza addossate una all'altra.

Quasi due lati del fabbricato sono in aderenza con altri fabbricati.
Gli altri due si affacciano sulla via Da Pozzo e sulla via Crimea.

La copertura è costituita da più porzioni, poste anche a quote diverse, con tipologia a falde.
La copertura del vano oggi adibito a soggiorno è inclinata, compresa tra due corpi più alti, munita di finestra di falda.
Si devono prevedere interventi di manutenzione alle facciate e alla porzione di copertura più prossima alla via Crimea.

In merito a dotazioni e finiture dell'appartamento, si segnala quanto segue:

- Impianto di riscaldamento: autonomo con calderina murale a gas metano e radiatori in alluminio serie tipo Tropical (nel bagno termo-arredo), funzionante.
Dichiarazione di conformità non reperita. Essendo intervenuto l'acquisto da parte dell'esecutata in data 31/5/2006 si può ritenere l'impianto antecedente l'entrata in vigore del D.M.37/2008. E' quindi possibile sostituire la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) con la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) resa ai sensi art.7 comma 6 del citato D.M..-
- Impianto adduzione e scarico acqua: sottotraccia, funzionante, non si riscontrano perdite e/o malfunzionamenti evidenti.
- Impianto produzione acqua calda sanitaria: integrata nel generatore, funzionante.
- Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante; con interruttori magnetotermici separati per luce e forza.
Dichiarazione di conformità non reperita. Essendo intervenuto l'acquisto da parte dell'esecutata in data 31/5/2006 si può ritenere l'impianto antecedente l'entrata in vigore del D.M.37/2008. E' quindi possibile sostituire la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) con la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) resa ai sensi art.7 comma 6 del citato D.M.
- Impianto gas cucina: collegato alla rete pubblica, in ordine, funzionante.
Dichiarazione di conformità non reperita. Essendo intervenuto l'acquisto da parte dell'esecutata in data 31/5/2006 si può ritenere l'impianto antecedente l'entrata in vigore del D.M.37/2008. E' quindi possibile sostituire la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) con la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) resa ai sensi art.7 comma 6 del citato D.M.
- Porte interne: tamburate, cieche, da mantenere.
- Serramenti finestra (a due ante): una in alluminio con doppio vetro, in ordine; le altre tre, in legno di abete, con vetro singolo da revisionare con intervento di manutenzione pesante.
- Persiane (a due ante): una in alluminio, in ordine; le altre tre, in legno di abete, da revisionare con intervento di manutenzione pesante.
- Portoncino Caposcala/Capocasa: in legno massello – da mantenere.
- Pavimenti: in gres nel soggiorno; in ceramica nel bagno; in parquet nelle altre stanze, in ordine.-
- Intonaci e tinteggiature: al civile, in ordine; in una camera il soffitto è in cannici con alcune microlesioni dell'intonaco tipiche della finitura risalente nel tempo.
- Accessori bagno: piatto doccia con box in materiale plastico, lavabo, vaso, bidet, tutti dotati delle rispettive rubinetterie e collegamenti, integri e funzionanti.
Il bagno non è dotato di finestra, bensì usufruisce di estrattore d'aria.-

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.-

L'appartamento prospetta: => con le due camere sulla via Da Pozzo e per mezzo di questa con distacco con fabbricato abitativo;
=> con la cucina sulla via Crimea e verso i fabbricati che vi si affacciano (che impediscono quasi completamente la visuale verso mare).

Le foto dell'**ALLEGATO n.11** evidenziano caratteristiche e finiture.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI 10750:2005*

Descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
CORPO "A"	mq				mq
Abitazione	70,88	x	100 %	=	70,88
Scala di proprietà (porzione posta al P.T.-1)	5,82	x	30%	=	1,75
Cantina	16,40	x	38%	=	6,23
Totale corpo A:				mq	78,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Lo scrivente ha fatto riferimento al metodo della "stima comparativa", che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile, rispetto alla "stima analitica", basata sul reddito medio presunto, fornito dall'immobile.

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 oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

Tali caratteristiche sono:

- A) le caratteristiche estrinseche, che tengono conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Quindi, per le unità ubicate nei centri urbani si avranno prezzi maggiori rispetto ad unità assolutamente analoghe, ma con posizione più decentrata. Su tali prezzi influiscono vicinanza o meno dell'immobile ai centri di lavoro e di svago; la presenza nella zona di strutture di carattere pubblico (banche, scuole, uffici, ecc.), la presenza di negozi.- L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in quartiere periferico del comune capoluogo. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie con frequenza normale.
- B) Le caratteristiche intrinseche, che tengono conto della posizione dell'unità immobiliare e, di conseguenza, della sua esposizione. In merito si è già riferito.
- C) Le caratteristiche tecnologiche, che tengono conto del grado di finitura degli immobili e del tipo dei materiali impiegati nella loro costruzione. In merito, si è già riferito.

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il **livello del prezzo di mercato** è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)."* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - (2018 - Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto a rogito Not. Chiantella Alberto di Sestri Levante in data 27/04/2022 rep. n.2811 al prezzo di € 120.000,00 - ubicato nel comune della Spezia - Marola, piazza Ciurlina n.2/R, piano terzo e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 62 mapp. 34 sub. 11 di vani catastali 5 e

con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 77 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

- B) Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto con atto a rogito Not. Gennaro Chianca in data 26/10/2021 rep. n.6997 al prezzo di € 117.000,00 - ubicato nel comune della Spezia - Marola, via G. Da Pozzo n. 119, piani terra e primo, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 62 mapp. 80 sub. 5, di vani catastali 3,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 68 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C) Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto con atto a rogito Not. Beatrice Davini Bertaccini di Massa in data 07/02/2020 rep. n.3280 al prezzo di € 115.000,00 - ubicato nel comune della Spezia - Marola, via G. Da Pozzo n. 129, piani terzo e quarto, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 62 mapp. 92 sub. 9, di vani catastali 3 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 73 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D) Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto con atto a rogito Not. Massimo Mariano in data 16/12/2022 rep. n.61899 racc.12298, al prezzo di € 65.537,00 - ubicato nel comune della Spezia - Marola, via G. Da Pozzo n. 107, piano terra, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 62 mapp. 68 sub. 1, di vani catastali 3,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 48 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- E) Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto con atto a rogito Not. Massimo Mariano in data 16/12/2022 rep. n.61899 racc.12298, al prezzo di € 107.863,00 - ubicato nel comune della Spezia - Marola, via G. Da Pozzo n. 107, piani S1 e primo, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 62 mapp. 68 sub. 10, di vani catastali 7 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT	27/04/2022	26/10/2021	07/02/2020	16/12/2022	16/12/2022
Prezzo PRZ (€)	120.000,00	117.000,00	115.000,00	65.537,00	107.863,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	77,00	68,00	73,00	48,00	79,00

pMED (€/mq)	1.558,44	1.720,59	1.575,34	1.365,35	1.365,35
-------------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED \text{ sup} = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.517,01 \text{ a mq}$$

Arrotondabile ad € 1.500

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Nelle condizioni in cui si trova il bene staggito, così come descritte nella presente perizia, si stima

Appartamento e cantina: mq 78,86 x 1.500,00 €/mq = € 118.290,00

Ai fini di valutare gli effetti di un'eventuale evizione **per la sola cantina**, in conseguenza di quanto riferito al capitolo 5, lo scrivente procede a esplicitare il valore del detto accessorio indiretto che concorre alla formazione del valore complessivo come sopra indicato.

Per tale esclusivo scopo, si può attribuire alla cantina un valore di € 9.345,00 (già compreso nei 118.290), al lordo delle detrazioni al capitolo che segue.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche, diritti, sanzioni di cui al capitolo 8	€ 3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **118.290,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dallo scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne (per uno spessore massimo di cm 50), rilevate come SEL (Superficie Esterna Lorda - CVI), nonché degli accessori ragguagliati a vano utile mediante l'applicazione di opportuni coefficienti (*indici mercantili*).

I suddetti criteri di misurazione sono conformi al D.P.R. 138/98 (criteri di misurazione catastali) ed alla norma UNI 10750 ed anche al Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI.

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare e della particolare situazione economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto della SPEZIA, Agenzia delle Entrate della SPEZIA, Ufficio di pubblicità immobiliare della SPEZIA, ufficio tecnico ed archivio edilizio del COMUNE della SPEZIA.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO A:

ID	descrizione	Consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento e cantina	78,86	//	118.290,00	118.290,00
				118.290,00 €	118.290,00 €

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.500,00**

Valore di Mercato della quota dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **114.790,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale: € **0,00**
- Riduzione del valore di circa il 10% per immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi: € **11.790,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **103.000,00**

La Spezia, 8 giugno 2024



il tecnico incaricato
geom. Paolo Franconetti

allegati:

- 1) Estratto di mappa con individuazione dell'immobile.
- 2) Planimetria catastale vigente.
- 3) Pianta dello stato attuale.
- 4) *** DATO OSCURATO *** omissis
- 5) *** DATO OSCURATO ***.
- 6) *** DATO OSCURATO ***.
- 7) *** DATO OSCURATO ***.
- 8) *** DATO OSCURATO ***.
- 9) *** DATO OSCURATO ***.
- 10) Pianta con indicazione delle difformità.
- 11) Documentazione fotografica