



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.
76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

SO.VE. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 8/11/2024

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. 76/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di terreno edificabile con entrostante baracca fatiscente a Castelnuovo Magra, in Via Canaletto n.1 – località Moliciara, della superficie catastale complessiva di mq 860.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 1391** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq 28, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Canaletto snc - Piano T;
- **foglio 11 particella 1390** (catasto terreni) qualità seminativo irriguo arborato di classe 2 della superficie di mq 832 – Reddito Dominicale 9,11 Euro – Reddito Agrario 6,02 Euro

intestato a

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO ***

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



L'appezzamento di terreno è accessibile dalla via Canaletto per mezzo di cancello carrabile e al momento viene utilizzato senza titolo come deposito di macchine incidentate. L'entrostante baracca in legno è fatiscente.

Coerenze: a Ovest terreno particella 294 (il confine non è materializzato e l'area viene utilizzata in continuità come evidenzia la foto qui sopra); a Nord particella 979 costituente viabilità privata del condominio fabbricato particella 471; a Est la via Canaletto; a Sud la S.S. n.1 Aurelia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	860,00 m ²
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.451,80
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00
- Data della valutazione:	8/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'area risulta utilizzata quale piazzale per deposito/commercio autovetture e mezzi vari incidentati **non autorizzato**, occupato SENZA TITOLO dal Sig. *** DATO OSCURATO *** o da Società a questi collegate (*** DATO OSCURATO ***).

Sono in atto indagini di P.G. da parte del Corpo di Polizia Locale con informativa trasmessa alla Procura della Repubblica della Spezia ed è stato avviato il procedimento amministrativo <<finalizzato alla verifica della natura abusiva del centro di raccolta di veicoli usati e conseguente adozione dei provvedimenti conseguenti>>, così come riporta l'atto prot.4266 notificato il 15/04/2023.

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 fondiario a rogito del Notaio Faggioni Giulio del 09/12/2013 rep. n.40552/18084, iscritta il **18/12/2013** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **4222** r.g. e **547** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** con domicilio ipotecario eletto in via *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** in liquidazione con sede in *** DATO OSCURATO *** per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sui beni interessati dalla presente procedura.
 - *Importo ipoteca: € 200.000*
 - *Importo Capitale: € 100.000*
 - *Durata: anni 30*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **pignoramento**, emesso il 01/08/2023 dal Tribunale della Spezia, n. 1774/2023 di cron., trascritto il **26/09/2023** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **3792** r.g. e **2807** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** IN LIQUIDAZIONE con sede in *** DATO OSCURATO *** per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sui beni interessati dalla presente procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* il terreno è marginalmente attraversato da linea elettrica o telefonica aerea con incidenza obliqua alla via Canaletto. L'inizio dell'attraversamento è posto tra il montante destro del cancello carrabile e la baracca fatiscente in legno. Inoltre, lungo il confine con la via Canaletto si estende altra linea aerea con due pali posti all'interno della recinzione esistente. Attraverso il terreno staggito pare venga esercitato l'accesso al contiguo terreno particella 294 (non pignorato e di proprietà di terzi estranei alla procedura) che si estende senza soluzione di continuità (entrambi costituiscono il piazzale in cui sono accatastate autovetture incidentate). Si evidenzia però che il terreno particella 294 non è nella condizione di interclusione assoluta perché confina con la via Aurelia.-

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>terreno assenza condominio</i> |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <i>terreno assenza condominio</i> |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | <i>terreno assenza condominio</i> |
| - Millesimi condominiali: | <i>terreno assenza condominio</i> |

5.1. DESCRIZIONE UTILIZZO APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il presente lotto deriva dall'atto di aggiornamento di cui al Tipo Mappale n.65097 in atti dal 29/11/1999 (n. 2114.1/1999) che ha soppresso il maggior corpo particella 297 e costituito la particella 1390 (terreno) e la particella 1391 (deposito) fg.11 del Comune di Castelnuovo Magra.

Il terreno è stato trasformato in piazzale per deposito/commercio auto incidentate senza alcun titolo amministrativo e/o autorizzativo e chi vi svolge apparentemente l'attività non ha titolo.

L'attività viene svolta anche sul contiguo terreno particella 294, di proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – REGIME PATRIMONIALE:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1 in forza di atto di c/vendita a rogito del Notaio Faggioni Giulio del 15/12/2011 rep. n.391432 racc. n.17154, trascritto a Sarzana in data **29/12/2011** ai nn. **5020** r.g. e **3345** r.p. (**ALLEGATO n.3**).- Acquista F.11 mapp.1390 seminativo irriguo arborato di mq 832 e F. 11 mapp. 1391 cat. C/2 di classe 3 di mq 26 derivanti dal maggior corpo mapp. 297.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 19/07/1993 al 15/12/2011)

- *** DATO OSCURATO ***, nato a *** DATO OSCURATO *** proprietà per ½; *** DATO OSCURATO ***, nata a *** DATO OSCURATO *** proprietà per ½ - in forza di Dichiarazione di Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 19/07/1993, presentata all'Ufficio del Registro di Sarzana in data 18/01/1994 vol. 52 n.ro 370, trascritta a Sarzana in data **11/03/1995** al n. **549** r.p. - accettazione tacita di eredità trascritta il 29/12/2011 ai nn.3344 r.p.. e 5019 r.g. -

(da periodo antecedente il ventennio al 19/07/1993)

- *** DATO OSCURATO ***, nato a *** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/1.-

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

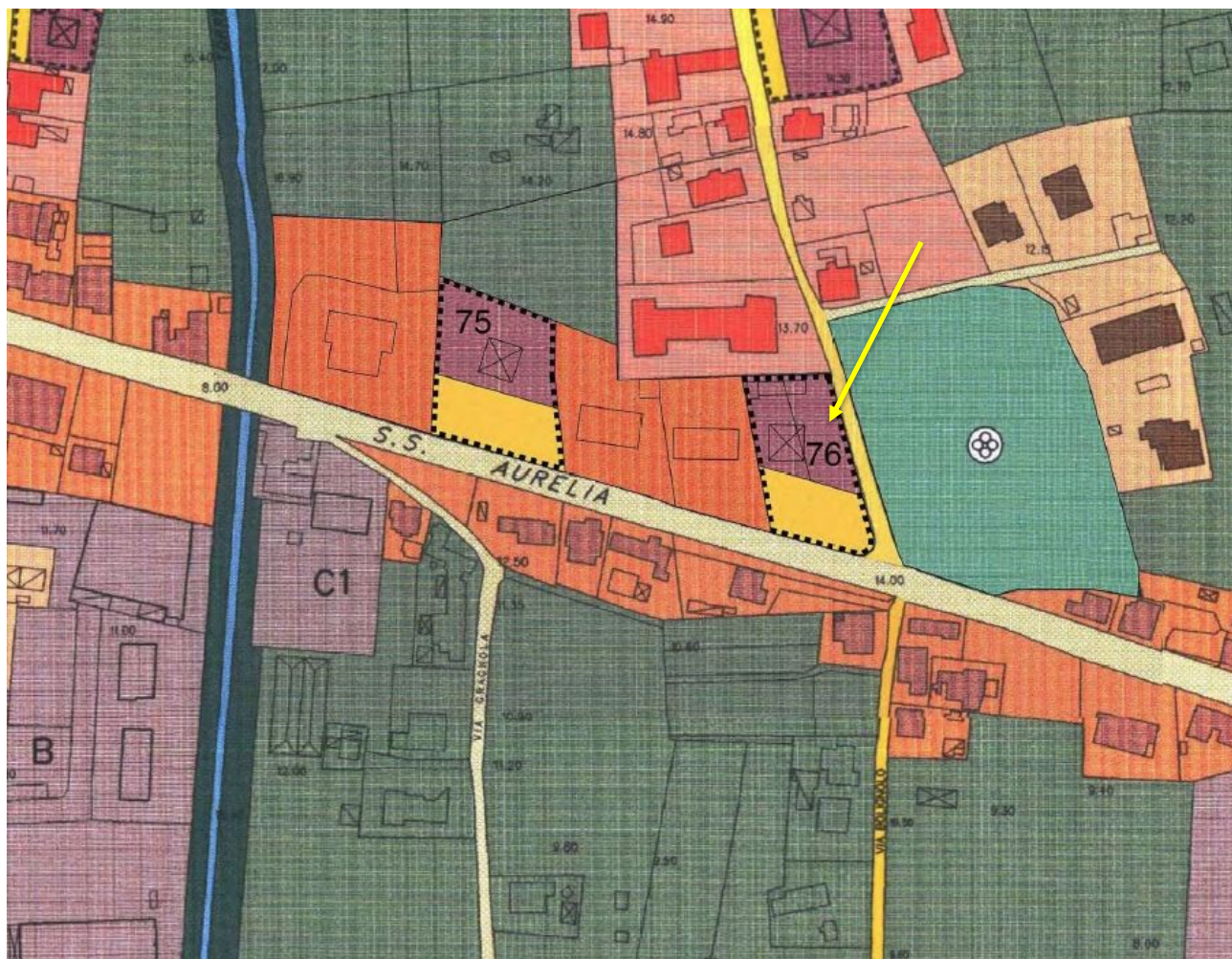
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 052 – P.E. n. M183- **rilasciato** il 30/11/2007 a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (cfr. **ALLEGATO n.4**), con oggetto la baracca in legno oggi in pessime condizioni.
- Pratica edilizia 4658 – istanza per ristrutturazione fabbricato accessorio presentata in data 16/02/2006 prot. n.921 – INEVASA/ARCHIVIATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, ultimo AGGIORNAMENTO adottato con deliberazione di C.C. n. 6 del 19/03/2024, e approvazione definitiva con deliberazione di C.C. n. 33 del 29/07/2024.-

Segue stralcio TAV.13b – zonizzazione aggiornata



Così risulta dalla relazione illustrativa di revisione del Piano di seguito riprodotta in stralcio:

<<In considerazione della mancata attuazione della previsione nel lungo periodo trascorso dall'approvazione del PUC 2001, delle complessità derivanti dal frazionamento della proprietà e dalla presenza dei fabbricati esistenti si ritiene di ricondurre la normativa dell'area a quella dell'Art.6, sottoambito eterogeneo della Via Aurelia (D), prevedendo nei due lotti liberi gli interventi di completamento convenzionato N. 75 e 76.>>

Art. 6 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - sottoambito eterogeneo della Via Aurelia D		
Art. 16 lett. f) N. 76 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
standard	mq. 750	PARCHEGGIO
Su max		COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.500; SC MAX MQ. 250; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP >30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 250MQ), UB/2, UB3,UB/4, UB/8, UD/3, UC/1 (MAX 250 MQ NON ALIMENTARE

L'immobile ricade in zona: "Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - sottoambito eterogeneo della via Aurelia (D)" regolata dall'art.6 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC, come di seguito riprodotto:

Art. 6 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata

[Rif. PTCP: ID-MO-A e ID-MA]

[Rif. S.G: Cat. B, classe B1a e B2]

1. *Ambito che comprende l'area pedemontana e sottoferrovia sviluppatasi in modo occasionale e con sostanziale continuità nel secondo dopoguerra la quale, per consistenza insediativa, gamma di funzioni e assetto morfologico, non presenta né i tipici caratteri urbani, né quelli dell'edificazione sparsa.*
2. *Sugli edifici isolati classificati di valore storico documentario si applicano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il risanamento conservativo di tipo A e B; la ristrutturazione edilizia d2, di cui al successivo Art. 16. Al fine di adeguare le altezze interne dei fabbricati già destinati all'uso abitativo ai requisiti di abitabilità 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 a ml. 0,60;*
 - *sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Ub/5, Uc/1, Uf/2; Uf/3;*
 - *nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);*
 - *qualora vengano messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del PUC, possono essere previsti i margini di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R 36/97 come indicato al precedente comma 7, dell'art. 5; l'edificio o la parte di esso declassata, assumerà la classificazione del sottoambito in cui risulta inserito e le relative categorie di intervento di cui al successivo art. 16.*
3. *In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati sei sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento ed usi:*

A) B) C) omissis

D) sottoambito eterogeneo della Via Aurelia caratterizzato da una conformazione urbana con una prevalenza di diversità tipologiche e d'uso che si è formato attraverso accrescimenti casuali, con tipologie edilizie e funzioni residenziali a bassa densità frammiste ad attività produttive artigianali e commerciali-direzionali:

- *sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e3 di cui al successivo Art. 16;*
- *sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16. La ristrutturazione urbanistica e2 è ammessa nel rispetto della esistente SU, con possibilità di aumento della stessa fino ai limiti previsti per la ristrutturazione urbanistica e1;*
- *nei lotti liberi sono individuati con apposita simbologia nella tavola del PUC gli interventi di completamento convenzionato di cui al successivo Art. 16 lettera f);*
- *sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Ub/8, Ub/10, Ub/11, Uc/1, Ug/1, Ug/2;*
- *nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);*

segue stralcio ALLEGATO 3 N.C.C aggiornate

ALLEGATO 3

ELENCO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

N°	Superficie da cedere per standard	Tipologia standard servizio	Tipologia edilizia
76	750	PARCHEGGIO	COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.500; SC MAX MQ. 250; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP >30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 250MQ), UB/2, UB3,UB/4, UB/8, UD/3, UC/1 (MAX 250 MQ NON ALIMENTARE

(1) nel calcolo della superficie dell'unità minima di intervento fanno fede i valori catastali nel caso in cui l'intervento coincida con una o più particelle catastali;

Regole generali di intervento

- a) gli indici urbanistici ed edilizi da applicare nell'area di intervento privato, calcolati sulla superficie fondiaria al netto della quota di area da cedere al Comune, sono quelli stabiliti all'art. 16 lettera f) delle presenti norme, salvo quanto puntualmente riportato nel prospetto allegato 3;
- b) le indicazioni grafiche contenute nella tavola di dettaglio n° 13 del PUC sono indicative per quanto attiene la posizione degli edifici all'interno dei lotti. Risultano vincolanti per quanto attiene la tipologia edilizia e le superfici a standards pubblici previste. Non è ammesso l'incremento del numero degli edifici indicati, né la realizzazione in aderenza o collegamento di più edifici tra loro. È ammessa una riduzione degli edifici individuati nel rispetto degli indici e parametri fissati all'art.16 punto f) comma 2;
- c) ogni intervento è subordinato alla demolizione di tutti i manufatti eventualmente presenti sul lotto;
- d) la realizzazione degli interventi n° [3], [42a-42b], [19b-20], [4-5], [30-73], [8-9], [32,33,34, 36], [6], [38,39], [45,46,47], sono condizionati alla preventiva approvazione da parte del Comune del progetto di strada fronteggiante i lotti edificabili, completa delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere redatto a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi di edificazione privata. Successivamente all'approvazione del progetto della strada i proprietari dei lotti edificabili potranno richiedere concessione edilizia per edificare stipulando con il Comune apposita convenzione ai sensi dell'Art. 49 della LR 36/97, attraverso la quale si dovranno impegnare alla realizzazione della viabilità prevista, cedendo gratuitamente al Comune le aree relative agli interventi di urbanizzazione eseguiti, scomputando dagli oneri concessori dovuti per legge le opere realizzate. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate siano maggiori agli oneri concessori dovuti per legge non è previsto alcun conguaglio da parte del Comune nei confronti dei privati.
- e) costituisce elemento di flessibilità ai sensi dell'art. 27 L.R 36/97, una diversa localizzazione all'interno dell'area di intervento degli spazi a standards pubblici;
- f) Le aree previste in cessione dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - essere fruibili per la funzione alla quale sono destinati e rispondenti alle normative in materia di stabilità dei terreni.
 - garantire un efficace smaltimento delle acque superficiali e il corretto funzionamento degli impianti interrati.

Per comprendere compiutamente la suscettività edificatoria del lotto, si riporta di seguito anche il quadro delle definizioni degli indici edilizi richiamati nello schema allegato 3, così come definiti all'art.3 NCC del PUC.

2. Indici edilizi:

- *SU* = Superficie utile: la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto delle murature perimetrali e ad esclusione:

- a) dei porticati di uso pubblico (per destinazione di piano o tali per mezzo di atto pubblico) ;
- b) dei porticati, di uso privato o condominiale, fino ad una aliquota pari o non superiore al 15% della superficie utile (*SU*) ammessa, per gli edifici residenziali;
- c) dei porticati, di uso privato o condominiale, fino ad una aliquota pari o non superiore al 5% della superficie utile (*SU*) ammessa, per gli edifici non residenziali;
- d) dei balconi, delle terrazze, delle logge incassate e le pensiline a sbalzo, qualora tali elementi abbiano una profondità non superiore a m.1,80 misurata dal filo esterno delle murature perimetrali, e delle pensiline a sbalzo fino a ml 3.00 di profondità per gli edifici produttivi, delle logge poste al termine delle scale esterne di accesso al piano primo, a copertura degli ingressi, qualora tali elementi abbiano una profondità non superiore a m. 1.80 misurata dal filo esterno delle murature perimetrali ed uno sviluppo inferiore a m. 3.00;

- e) delle coperture piane, i lastrici solari (praticabili e non);
 - f) dei sottotetti abitabili degli edifici residenziali esistenti e non abitabili;
 - g) i volumi tecnici di cui alla successiva definizione V_t ;
 - h) dei piani/vani interrati, strettamente pertinenziali agli edifici, (sono tali quelli che hanno l'intradosso del solaio non oltre la quota di cm. 60 dal terreno naturale o sistemato) purché destinati a servizi accessori e/o garage privati/pubblici e con altezza libera interna $H \leq 2,50$ ml, sottostanti l'edificio principale;
 - i) dei piani/vani interrati, strettamente pertinenziali agli edifici esistenti per una aliquota non superiore al 25% della SU dell'unità immobiliare residenziale esistente qualora ne siano privi e ne risulti difficoltosa la realizzazione dello stesso sottostante l'edificio;
 - l) per gli edifici residenziali esistenti, dei manufatti ad uso autorimessa di altezza media interna $H \leq 2,50$ ml, strettamente pertinenziali all'edificio principale, fino ad un massimo di 1mq ogni 5mq di SU per unità immobiliare e, comunque, una superficie minima di mq. 15; il nuovo manufatto deve essere architettonicamente armonizzato con l'edificio esistente e relative pertinenze; per le nuove costruzioni, laddove non sia possibile realizzare piani interrati per motivi ostativi imposti da legislazioni sovraordinate, dei manufatti ad uso autorimessa di altezza media interna $H \leq 2,50$ ml, strettamente pertinenziali, fino ad un massimo di 1mq ogni 5mq di SU per unità immobiliare e, comunque, una superficie minima di mq. 15; il volume dell'autorimessa deve essere organicamente integrato con l'edificio principale;
 - m) dei soppalchi costituenti elementi di arredo, negli edifici residenziali, aventi altezza libera da pavimento a soffitto, inferiore a ml.2,50 (per una quota non superiore al 30 % del vano).
 - n) dei pergolati in legno posti in aderenza al manufatto residenziale fino ad un massimo di 1mq ogni 10mq di SU.
 - o) dei lavori, delle opere e delle installazioni relativi a fonti rinnovabili di energia, di cui alla legge 10/91 e s.m.i, quali serre solari, muro di Trombe etc
- Costituiscono SU i piani/vani interrati ad uso agricolo di aziende agricole standard o attive o similari.

- **Sc** = Superficie coperta: la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici, comprese le murature perimetrali, le eventuali costruzioni annesse all'edificio, le superfici dei porticati, delle logge, i volumi aggettanti, nonché le tettoie e le pensiline con sporgenze superiori a m.1,80 (a m.3,00 per gli usi produttivi), esclusi sporti di gronda e ornamenti.

- **H max** = Altezza massima del fabbricato è determinata dalla distanza fra due piani orizzontali passanti:

- il primo per il punto più basso del terreno naturale o sistemato (di norma il piano di calpestio del marciapiede perimetrale rialzato non oltre cm 10 dal terreno circostante) di tutti i prospetti, ad esclusione delle porzioni dei fronti liberi di accesso ai piani/vani posti al di sotto del piano individuato dal terreno naturale o sistemato
- il secondo per il punto più alto al termine della gronda aggettante, ad esclusione delle porzioni definite dal timpano (nel caso di copertura a capanna) e di altri elementi di finitura o oggetti di gronda e delimitati della falda di copertura quali terrazzi a tasca, nonché abbaini, ecc;
- nel caso di terreno acclive l'altezza massima del fabbricato può essere verificata fatto salvo quanto sopra specificato, per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso, per tagli verticali interessanti porzioni significative purché l'altezza complessiva (normalmente a valle) non superi i 3/2 della misura dell'altezza massima consentita.

- **Np** = Numero piani: ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del PUC, l'altezza degli edifici può essere espressa anche in piani. Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra ad esclusione dei sottotetti, conteggiati in corrispondenza della porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Pertanto, il terreno staggito, insieme alla particella 294 (di proprietà di terzi), fa parte di un'unità minima di intervento nella quale si può costruire un edificio di cui ai limiti dimensionali dell'allegato 3 di pagina 7 e con destinazioni consentite quali:

Ua/1 = abitazioni residenziali nella misura massima di 250 mq di superficie utile

Le destinazioni che seguono devono invece concorrere (in tutto o in parte) ai rimanenti mq 250 di superficie utile:

Ub/2 = uffici e studi professionali

Ub/3 = attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario

Ub/4 = artigianato di servizio, attività di servizio alla persona

Ub/8 = direzionale e congressuali

Ud/3 = depositi e magazzini

Uc/1 = esercizi di vicinato alimentari e non alimentari

- PTCP "Insediamenti diffusi in regime di modificabilità di tipo A (ID-MOA)"

VINCOLI SOVRAORDINATI:

- Autorità di Bacino del fiume Magra – AREE INONDABILI DI FONDOVALLE PER PORTATE CON TEMPO DI RITORNO DI 200 anni

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il bene pignorato corrisponde con i dati riportati nel pignoramento.

L'intestazione catastale corrisponde con lo stato delle trascrizioni.-

Lo scrivente, in data 11/07/2024 depositava a mezzo PEC dettagliata istanza di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelnuovo Magra ufficio urbanistica e Comando di Polizia Municipale, quest'ultima prot. 9579 pari data, al fine di reperire eventuali titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

L'Ufficio urbanistica preposto rilasciava copia delle pratiche reperite in data 25/07/2024, mentre la Polizia Municipale forniva riscontro all'istanza solo in data 12/09/2024.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione messa a disposizione dello scrivente, 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.-**

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:

Non vi sono agli atti comunali pratiche che giustificano la trasformazione da terreno agricolo a "piazzale urbanizzato" ne' tanto meno a "piazzale autovetture ad uso espositivo" così come dichiarato nel contratto di locazione del contiguo terreno (unito senza soluzione di continuità).

RISCONTRATE DIFFORMITÀ

- a) Urbanizzazione dell'area mediante costruzione di piazzale in materiale arido compattato.
- b) Realizzazione di recinzione su strada munita di accesso carrabile.-

Si ritengono le difformità sanabili dal punto di vista edilizio.

L'attività (che però non incide su quanto qui di interesse) è stata dichiarata non regolare dall'ufficio comunale competente.-

Ai fini esclusivamente estimativi, per la sola regolarizzazione edilizia, 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**

L'area risulta ancora censita al catasto terreni, nonostante abbia perduto i requisiti di ruralità.

L'aggiornamento potrà essere eseguito in esito alla pratica di regolarizzazione edilizia.

La trasformazione e l'attività che vi si svolge sono abusive.

Invece la planimetria catastale della baracca – **ALLEGATO n.2** – **corrisponde** allo stato dei luoghi (ancorché in stato fatiscente).

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. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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



BENE A CASTELNUOVO MAGRA (SP) – via Canaletto n. 1, Mollicciara

TERRENO EDIFICABILE (porz. di unità minima di intervento)

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di terreno edificabile con entrostante baracca fatiscente** a Castelnuovo Magra, in Via Canaletto n.1 – località Mollicciara, della superficie catastale complessiva di mq 860.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 1391** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq 28, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Canaletto snc - Piano T;
- **foglio 11 particella 1390** (catasto terreni) qualità seminativo irriguo arborato di classe 2 della superficie di mq 832 – Reddito Dominicale 9,11 Euro – Reddito Agrario 6,02 Euro

intestato a

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO ***

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

L'appezzamento di terreno è accessibile dalla via Canaletto per mezzo di cancello carrabile e al momento viene utilizzato senza titolo come deposito di macchine incidentate. L'entrostante baracca in legno è fatiscente.

Coerenze: a Ovest terreno particella 294 (il confine non è materializzato e l'area viene utilizzata in continuità come evidenza la foto qui sopra); a Nord particella 979 costituente viabilità privata del condominio fabbricato particella 471; a Est la via Canaletto; a Sud la S.S. n.1 Aurelia.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'area è posta in zona pianeggiante, nel tratto a monte della via Aurelia che, dal Torrente Bettigna raggiunge le prime case oltre l'incrocio con la Via Canaletto, in località Mollicciara.

Nell'area sono esistenti tre lotti edificati con fabbricati di civile abitazione ed attività commerciali/produttive al piano terreno, oltre ad altri manufatti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto presente all'interno della particella 1390 avente destinazione deposito ed avente un proprio numero (particella 1391) ha una struttura in legno con copertura in lamiera ed altezza media di metri 2,60.

Al momento risulta in stato fatiscente.

Il terreno particella 1390, pur censito al N.C.T. come terreno agricolo, viene utilizzato, si ripete, come deposito di macchine incidentate.

Si deve prevedere, per l'eventuale trafilatura di olio motore e/o acidi batterie da alcune auto incidentate, un'attività di idoneizzazione dell'area. Si stima che non vi sia inquinamento profondo e che siano interessati in maniera superficiale piccole porzioni di terreno, fino a raggiungere una superficie complessiva di 300 mq circa.

Il terreno staggito risulta recintato per tre lati (via Aurelia, via Canaletto, viabilità privata condominio particella 471); senza soluzione di continuità, invece, il lato contiguo alla particella 294.

La detta particella 294 (di proprietà di terzi estranei alla presente procedura) utilizza l'accesso dalla via pubblica del bene staggito, pur non trovandosi nella condizione di interclusione assoluta.-

Le foto dell'**ALLEGATO n.5** evidenziano le caratteristiche dei beni pignorati.

Con riferimento a quanto già indicato nel capitolo 7, il terreno pignorato fa parte dell'unità minima di intervento n.76 da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato, insieme al contiguo terreno particella 294 di proprietà di terzi.

Il lotto interessato dall'unità minima di intervento, di complessivi mq 1620 è composto:

- dalle particelle pignorate **1390 e 1391** per mq 860;
- dalla particella 294 per mq 760.

Ai fini estimativi, fatte salve la necessaria progettazione ed eventuali richieste e/o prescrizioni comunali a valle dell'istruttoria, si deve considerare che le indicazioni del P.U.C. riportate al capitolo 7, sembrano non consentire la piena utilizzazione della Superficie Agibile (SA) prevista.

Infatti, a fronte di complessivi 500 mq di SA previsti, si devono rispettare:

- il limite di mq 250 di Superficie Coperta (SC), che comprende i muri perimetrali, i porticati ed altre Superfici Accessorie;
- il limite del numero dei piani (massimo due).

Attese le definizioni edilizie contenute nelle norme di piano riportate al capitolo 7, si deve dedurre che, al massimo si possano realizzare due piani di superficie lorda di mq 250, secondo le destinazioni già specificate.

Si ritiene altresì, sempre ai fini estimativi, di non prevedere – prudenzialmente – la realizzabilità di locali interrati, atteso che l'area ricade, secondo l'Autorità di Bacino del fiume Magra, in aree inondabili di fondovalle.-

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
Terreno edificabile nel contesto di unità minima di intervento	860,00	x	-	=	-
Totale corpo A:				mq	860,00

La suscettività edificatoria del terreno pignorato risulta:

mq 500 : 1620 x 860 = **mq 265,43** di S.A.

con le richiamate precisazioni di cui al capitolo 7.-

Di seguito, si procede alla valutazione della suscettività edificatoria dell'intera unità minima di intervento, con riserva, in ultima analisi, di effettuare le debite proporzioni per stimare il terreno pignorato.-

VALUTAZIONE:

Per il caso di specie, lo scrivente ha operato un'indagine sul mercato acquisendo informazioni utili all'applicazione di tre differenti criteri di stima:

- diretto (per comparazione);
- indiretto A (per trasformazione);
- indiretto B (per permuta).

DEFINIZIONI:

PER LA STIMA DIRETTA

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 terreni edificabili 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.

Nello specifico caso trattasi di terreno edificabile.

- A) Le *caratteristiche estrinseche*, si riferiscono all'ubicazione della prevista costruzione. 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.- Il terreno edificabile oggetto della presente valutazione è ubicato in fregio alla via Aurelia, comodamente raggiungibile, nella zona di espansione del comune di Castelnuovo Magra (e dei limitrofi territori), ben collegata al raccordo autostradale, in zona già edificata ed urbanizzata, dotata di tutti i principali servizi.
- B) Le *caratteristiche intrinseche* tengono conto della giacitura del terreno e del suo indice di utilizzazione. In merito si è già riferito.
- C) Le *caratteristiche tecnologiche*, nel caso del terreno edificabile fanno, piuttosto, riferimento alle destinazioni urbanisticamente consentite ed alla tipologia dell'immobile da realizzare.

PER LA STIMA INDIRETTA A

Procedimento di stima: *per trasformazione*

Ricerca del valore di realizzo: *Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Stima dei costi di produzione

PER LA STIMA INDIRETTA B

Procedimento di stima: *per permuta*: Il valore di permuta è espresso nella percentuale che generalmente l'imprenditore medio è disposto a riconoscere al proprietario del terreno in vista della trasformazione edilizia e di un futuro realizzo.

Percentuale di permuta:

secondo l'andamento del mercato locale in base ai costi di produzione (costo di costruzione – oneri – spese tecniche – utile dell'imprenditorie e dell'iniziativa). Lo scrivente deve tener presente che l'imprenditore otterrà il realizzo trascorso un certo periodo (edificazione, commercializzazione, trattative).

Le attuali condizioni economiche consigliano una stima prudenziale, considerando la prospettiva del mercato nulla o in modestissima ripresa. Per questi motivi lo scrivente adotta nel calcolo la percentuale di permuta del 11%.

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).

Per quanto riguarda i trasferimenti avvenuti nell'ultimo anno, aventi per oggetto terreni edificabili posti nella medesima zona di quello da stimare, lo scrivente ha individuato un solo aggregato immobiliare rappresentante il segmento di mercato come segue:

- A) Terreno edificabile, con entrostanti manufatti parzialmente diruti (e/o destinati alla demolizione), posto nel Comune di Castelnuovo Magra, in loc. Palvotrisia, identificato al N.C.T. con fg.12 particelle 2, 923, 926, 927, 264, 441 e al N.C.E.U. con fg.12 particelle 162, 546, 547, per una superficie complessiva di mq 1959, compravenduto con atto a rogito Not. Gennaro Chianca in data 13/12/2023

rep. n.61736 racc. n.41543, tr. il 18/12/2023 ai nn. 5027 r.g. e 3789 r.p., al prezzo di € **85.000,00**.
Suscettività edificatoria mq **250.-**

ANALISI DEL DATO: il rapporto tra il prezzo e la suscettività edificatoria restituisce il valore unitario della superficie realizzabile, pari a € 340/mq. Si consideri però che il prezzo, nel caso in esame è influenzato dall'incidenza delle necessarie demolizioni. Si può comunque assumere tale prezzo unitario per la stima diretta, potendo compensare l'incidenza dei costi di demolizione con la maggior suscettività edificatoria (il doppio).-

Medesima analisi è stata condotta per verificare il valore del probabile realizzo, qualora si adotti il criterio di stima per trasformazione.

L'aggregato immobiliare rappresentante il ricercato segmento di mercato si compone:

- A) Immobile in categoria catastale A/2 con posto auto scoperto in categoria catastale C/6 cl.1 compravenduto con atto a rogito Not. Silvia Flamigni in data 16/07/2020 rep. n.3376 al prezzo di € 247.600,00 - ubicato nel comune di Castelnuovo Magra, via Palvotrisia snc, piani S1-T-1 e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 836 sub. 2 di vani catastali 5 e sub. 6 di mq 24, per una superficie commerciale calcolata sulla base dell'allegata planimetria di circa mq 123.-
- B) Immobile in categoria catastale A/2 con posto auto scoperto in categoria catastale C/6 cl.1 compravenduto con atto a rogito Not. Francesca Pezzani in data 28/02/2020 rep. n.1773 al prezzo di € 245.000,00 - ubicato nel comune di Castelnuovo Magra, via Palvotrisia snc, piani S1-T-1, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 836 sub. 3 di vani catastali 6 e sub. 7 di mq 34, per una superficie commerciale calcolata sulla base dell'allegata planimetria di circa mq 122.-
- C) Immobile in categoria catastale A/2 con posto auto scoperto in categoria catastale C/6 cl.1, compravenduto con atto a rogito Not. Giulia Angelini in data 04/02/2021 rep. n.2176 al prezzo di € 251.000,00 - ubicato nel comune di Castelnuovo Magra, via Palvotrisia snc, piani S1-T-1, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 836 sub. 4 di vani catastali 6 e sub. 8 di mq 36, per una superficie commerciale calcolata sulla base dell'allegata planimetria di mq 122.-

PREZZO MEDIO DEL REALIZZO

“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).

Dall'esame dei rogiti richiamati e dalle relative planimetrie allegate (da cui lo scrivente ha ricavato la consistenza commerciale), si rileva il prezzo medio riferito agli anni 2020/2021 pari a circa € 2.000/mq.-

Considerando comunque la ripresa dei prezzi dal 2020 a oggi, il mercato, in questa zona, non consente di avere vendite con realizzo superiore a € 2.500/mq.-

Di converso, i costi di produzione risentono ancora delle recenti anomalie (110% e costo dell'energia).

Calcestruzzo e metalli sono ancora fuori controllo, mentre iniziano a rientrare i prezzi del legname per costruzioni e degli infissi in PVC. Anche gli oneri comunali continuano ad aumentare.

Così, al costo tecnico di costruzione (per tipologie simili a quella oggetto di stima) che oggi si aggira intorno ai 1.700 €/mq, si devono aggiungere i costi fissi d'impresa, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche, l'utile dell'imprenditore, per giungere a un costo totale di produzione di circa € 2.240/mq.-

VALORE DELL'INTERA UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

Richiamato quanto sopra,

a) stima diretta della suscettività edificatoria = mq 500 x € 340/mq = € 170.000,00

b) stima per trasformazione =

realizzo - costo totale di produzione = € 2.500/mq - € 2.200/mq = € 300/mq x 500 mq = € 150.000,00

c) stima per permuta = € 2.500/mq x mq 500 x 11% = € 137.500,00

mediando i risultati si perviene al valore dell'intera unità minima di intervento, pari a € 152.500.-
pari a circa € 152.500/1620 = € **94,13/mq** di superficie fondiaria

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL PRESENTE LOTTO:

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

Terreno con entrostante baracca: mq 860 x 94,13 €/mq = € 80.951,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

DETERMINAZIONE DELLE SPESE DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA

Considerata l'eventuale trafilatura di olio motore e/o acidi batterie da alcune auto incidentate, si stima che non vi sia inquinamento profondo e che siano interessati in maniera superficiale piccole porzioni di terreno, fino a raggiungere una superficie complessiva di 300 mq circa.

Ai soli fini estimativi e fatte salve ogni indagine più approfondita si considerano i seguenti costi:

- per indagini e caratterizzazione dei campioni di terreno € 1.000,00
- per idoneizzazione area compresi trasporti e smaltimenti € 9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **80.951,80**

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.

Per i terreni si assumono le superfici censuarie.-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Castelnuovo Magra, Agenzia delle Entrate della SPEZIA, Ufficio di pubblicità immobiliare di Sarzana, ufficio tecnico ed archivio edilizio del Comune di Castelnuovo Magra, imprenditori operanti nel campo dell'edilizia.-

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO A:

ID	descrizione	Consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno edificabile con entrostante baracca	860	//	80.951,80	80.951,80
				80.951,80 €	80.951,80 €

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.500,00**
- Spese di idoneizzazione € **10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **67.451,80**

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 11% per immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi e per le alee costituite dalla necessità di liberare il fondo:	€	7.451,80
- 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	€	60.000,00

La Spezia, 7 novembre 2024



Il tecnico incaricato
geom. Paolo Franconetti

allegati:

- 1) Estratto di mappa con individuazione dell'immobile.
- 2) *** DATO OSCURATO ***.
- 3) *** DATO OSCURATO *** (provenienza esecutivo).
- 4) *** DATO OSCURATO ***.
- 5) Documentazione fotografica