



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA -

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**R.G.E.**  
**93/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. GIULIA MAROZZI

CUSTODE:

Dott. ALBERTO CERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2025

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

c.f.: FRNPLA67L11E463S

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

telefono: 0187507304

email: [paolo\\_franconetti@libero.it](mailto:paolo_franconetti@libero.it)

(pec): [paolo.franconetti@geopec.it](mailto:paolo.franconetti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 93/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Casetta su due piani** di civile abitazione (esclusa piccola porzione del piano terra – fondo di propr. di terzi) alle Grazie di Portovenere, in via Roma c.n. 62, disposta su piano terra e piano primo collegati con scala interna, della superficie commerciale complessiva di circa **102,18 mq** (esclusi gli accessori).

Si compone di: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno al piano terra e di disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio, camera per due persone, due camerette (una delle quali non soddisfa il requisito della superficie minima in campo igienico-sanitario), oltre a balcone e terrazza a livello.

Costituisce pertinenza dell'abitazione **la corte posta sul retro della quale può considerarsi solo una parte ai fini del trasferimento**. Infatti, la detta corte ricade solo in parte nella consistenza catastale dell'unità immobiliare pignorata, trovandosi ad occupare anche porzioni delle particelle 145 e 142 (queste ultime non pignorate e di proprietà di terzi estranei alla presente procedura e **per questo non costituenti oggetto della vendita**).

Ai fini delle verifiche di applicabilità delle tolleranze esecutive di cui alle modifiche recentemente introdotte al D.P.R. 380/01, si evidenzia che la superficie utile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 84,5.-

L'altezza utile interna dell'unità è di circa metri 2,70.-

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 143 sub. 1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 105, escluse aree scoperte mq 99, rendita 1.037,30 Euro, indirizzo catastale: via Roma n.62, piani T-1.



intestata a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà in regime di comunione dei beni;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà in regime di comunione dei beni.

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

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra.  
Il fabbricato è stato costruito nel 1988.

Coerenze: sotto il suolo, sopra l'aria; a ovest la via Roma tramite marciapiede; a sud la corte del fabbricato particella 145; a est sempre la corte del fabbricato particella 145 e il terreno particella 142; a nord il fondo di cui al sub.2 della particella 143, tutti del foglio 6.-

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "*ove mancante o inadeguata quella catastale*", lo scrivente ha provveduto a redigere la 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:	110,18 m <sup>2</sup>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 232.014,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.000,00
- Data della valutazione:	30/07/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era abitato - senza titolo - dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (identificata dal custode tramite carta d'identità \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

In esito all'istanza dello scrivente prot. n.49259 del 22/07/2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale della Spezia, non risulta registrato alcun contratto di affitto in vigore, relativo all'immobile del presente lotto e con conduttore la richiamata occupante.

## 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: Nessuna.*
- 4.1.5. *Altro: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Not. Claudia Ceroni del 10/06/2014 rep. n. 15538/12781, iscritta il **11/06/2014** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **3913** r.g. e **455** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - domicilio ipotecario eletto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (terzo datore di ipoteca),
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (terzo datore di ipoteca)
- e insieme per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul LOTTO 1 e su altri beni;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (debitore non datore);
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (debitore non datore).
- *Importo ipoteca: € 2.640.000,00*
- *Importo Capitale: € 1.760.000,00*
- *Spese: € 880.000,00*
- *Durata 20 anni*

Annotata per cessione di ipoteca a rogito Not. Salsi Maria Paola rep. 50054/18414 iscr. nn. 6406/529 del 27/07/2023.

- **ipoteca legale**, derivante da RUOLO (art.77 D.P.R. 602/73) del 11/02/2015 rep. n. 642/5615 emesso da EQUITALEA NORD S.p.A., iscritta il **16/02/2015** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **1122** r.g. e **166** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro il solo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Si evidenzia come la nota sia stata iscritta per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 1 e su altri beni, anche se il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è proprietario per acquisto in comunione legale con la moglie (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) non presente nei soggetti contro.

- *Importo ipoteca: € 325.781,14*

- *Importo Capitale: € 162.890,57*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.

- **ipoteca della riscossione**, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 31/07/2018 rep. n. 1656/5618 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede Roma, iscritta il **2/08/2018** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **6150** r.g. e **908** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/2**, sul LOTTO 1 e su altri beni.

- *Importo ipoteca: € 163.091,12*

- *Importo Capitale: € 81.545,56*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.

- **ipoteca della riscossione**, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 31/07/2020 rep. n. 1996/5620 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede Roma, iscritta il **3/02/2020** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **888** r.g. e **123** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/2**, sul LOTTO 1 e su altri beni.

- *Importo ipoteca: € 53.808,06*

- *Importo Capitale: € 26.904,03*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.

- **ipoteca della riscossione**, derivante da INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI del 9/10/2024 rep. n. 11/2024 emesso da SPEZIA RISORSE SPA con sede La Spezia, iscritta il **18/12/2024** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **10039** r.g. e **1293** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/2**, sul LOTTO 1 e su altri beni.

- *Importo ipoteca: € 52.556,00*

- *Importo Capitale: € 26.278,00*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione – ISCRITTA DOPO IL PIGNORAMENTO.

- **ipoteca della riscossione**, derivante da INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI del 9/10/2024 rep. n. 10/2024 emesso da SPEZIA RISORSE SPA con sede La Spezia, iscritta il **18/12/2024** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **10040** r.g. e **1294** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/2**, sul LOTTO 1 e su altri beni.

- *Importo ipoteca: € 84.782,00*

- *Importo Capitale: € 42.391,20*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione – ISCRITTA DOPO IL PIGNORAMENTO.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **pignoramento**, emesso il 30/09/2024 dal Tribunale della Spezia, n. 2772 di cron., trascritto il **26/11/2024** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **9263** r.g. e **7493** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul LOTTO 1 e su altri beni.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **sequestro conservativo**, emesso il 21/04/2016 dal Tribunale di Genova, n. 1444/2016 di cron., trascritto il **28/04/2016** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **3026** r.g. e **2191** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/2**, sul LOTTO 1 e su altri beni.

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 dei debitori su detto bene è la piena proprietà, che deriva per atto di c/vendita e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € (\*)
- Millesimi condominiali:

(\*) Il condominio non è costituito. Se si eccettua una piccola porzione del piano terra costituita da deposito di proprietà di terzi, il bene pignorato costituisce un fabbricato indipendente. Lo scrivente non ha notizia dell'esistenza dei millesimi di proprietà.

### 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'unità oggetto della presente **non risulta dotata di APE**, così come comunicato allo scrivente da IRE con nota prot. n.6810 del 17/06/2025.-

### 5.2. CORTE DI PERTINENZA

La corte di pertinenza dell'immobile pignorato è **solamente quella che risulta rappresentata nella planimetria catastale** (ALLEGATO n.2). La detta planimetria catastale è congruente con la rappresentazione della particella 143 della mappa del catasto terreni (ALLEGATO n.1).

Come già segnalato, sui luoghi la recinzione esistente ingloba porzioni di altre particelle. Tali porzioni non sono identificate autonomamente tant'è che non vengono rappresentate come tali (autonome) nella mappa del catasto terreni.

L'atto notarile con il quale gli esecutati divennero proprietari dell'immobile riporta la seguente precisazione a riguardo della corte: <<... **intera corte annessa compravenduta con questo atto e identificata dalla porzione scoperta della particella catastale 143 del foglio 6**>>.

Atteso che le suddette porzioni eccedenti non sono mai state rappresentate nella consistenza della particella 143, ne deriva che gli esecutati non hanno mai neppure acquistato (con titoli opponibili a terzi) tali aree.

Vieppiù, non risultando per quanto sopra neppure pignorate, le dette porzioni non possono far parte dell'unità da trasferirsi con la presente procedura.-

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni, piena proprietà per 1/1, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. Francesco Ceroni in data 28/07/1982 rep. n.59243 racc.8270, trascritta in data **12/08/1982** presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **4223** r.g. e **3486** r.p. (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).-

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da periodo precedente al ventennio al 28/07/1982)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. Concessione Edilizia n.226 del 10/04/1986 per “*sistemazione e risanamento igienico-sanitario*” (ALLEGATO n.5). Nel corso dei lavori interviene il crollo cui segue ordinanza n.545 del 28/11/1986 di sospensione dei lavori in attesa della presentazione di nuovo progetto.
2. Progetto di variante e ricostruzione presentato il 3/12/1986. La Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19/02/1987 esprime parere contrario. Seguono istanza di riesame in data 24/03/1987 e richiesta di udienza alla C.E.C. da parte del progettista. Non interviene nessuna nuova decisione.
3. Concessione in sanatoria n.314 del 20/10/1988 per lavori di “*ristrutturazione della casa di civile abitazione*” (ALLEGATO n.6).
4. Concessione Edilizia prot. n.5235 del 29/07/1989 in VARIANTE alla C.E. n.226/86 e alla C.E. in sanatoria n.314/88 (ALLEGATO n.7).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente approvato con D.C.C. n.03 del 26/02/2002.

L'immobile pignorato ricade nell'ambito di riqualificazione “*R6.1 - Le Grazie, costa e passeggiata*” regolata dalle norme di Sub-ambito riprodotte nell'ALLEGATO n.8.

L'edificio pignorato non è classificato tra quelli di valore testimoniale.

Classificazione e Vincoli	Perc.	Tipologia
R6.1 - Le Grazie, costa e passeggiata - AMBITI RIQUALIFICAZIONE (vedasi scheda di zona)	100 %	PUC Ambiti
Territori costieri (fascia di rispetto di 300 mt)	100 %	PUC Vincoli
ID MA - Insediamento Diffuso a regime normativo di Mantenimento	100 %	P.T.C.P.
MO-B - Modificabilità di tipo B (assetto geomorfologico)	100 %	P.T.C.P.
COL-ISS-MA - Colture-Insediamenti Sparsi-Serre-regime normativo di Mantenimento (assetto vegetazionale)	100 %	P.T.C.P.
070423 - Bellezze di insieme - Zona costiera dei comuni di Deiva Framura Bonassola Levanto Monterosso Vernazza Riomaggiore La Spezia Portovenere (parzialmente revocato per il comune di La Spezia da 070588)	100 %	Vincoli Paesagg.
070456 - Bellezze di insieme - Zona costiera sita nello ambito del Comune di Portovenere	100 %	Vincoli Paesagg.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il bene pignorato corrisponde con i dati riportati nel pignoramento, con la precisazione che, sui loghi, sono state inglobate porzioni di corte e/o terreno di altre particelle, come già segnalato al paragrafo 5.2.

Tali porzioni non sono identificate autonomamente tant'è che non vengono rappresentate come tali (autonome) nella mappa del catasto terreni.

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

Lo scrivente, in data 12/03/2025, depositava dettagliata istanza di accesso agli atti assunta al protocollo comunale al n.3622 in pari data, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale non forniva riscontro scritto. L'accesso all'archivio edilizio dello scrivente consentiva di estrarre solo le pratiche elencate al paragrafo 7.1.- Null'altro veniva reperito.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione che il Comune di POTOVENERE ha messo a disposizione dello scrivente, nonché sulla base delle informazioni desunte dall'atto di provenienza; **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune stesso, l'eventuale istruttoria comunale 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:

Richiamate le premesse, si precisa come di seguito.

La planimetria catastale di primo impianto (pur con una consistenza minore) porta la data del 18/12/1939 – scheda n.21823716), si da far risalire la prima edificazione a data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17/08/1942.-

Il fabbricato in esame è stato demolito e ricostruito alla fine degli anni '80 del secolo scorso.

La ricerca eseguita dall'Ufficio comunale non ha rilevato titoli precedenti.

L'accesso atti, inoltre, non ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione di fine lavori, ne' il rilascio (o almeno la richiesta) del certificato di agibilità (ex abitabilità).-

L'aggiornamento catastale depositato a seguito dei lavori porta la data del 28/09/1989 (planimetria catastale datata 3/7/89, ma depositata il 28/9/89 – cfr. ALLEGATO n.2).

#### **RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

Rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare (ALLEGATO n.7), si riscontrano:

- a) Mancata realizzazione (o demolizione) di w.c. e anti-w.c. al piano terra.
- b) Mancata esecuzione dell'esalatore previsto sulla terrazza.
- c) Diversa ubicazione della cucina al piano terra.
- d) Chiusura del sottoscala al piano terra.
- e) Diverso posizionamento della porta della camera per due persone del piano primo.
- f) Ampliamento del bagno a discapito della camera per una persona al piano primo.
- g) Realizzazione di canna fumaria e relativa testa di camino.
- h) Superficie utile della camera lato sud del piano primo (mq 8,4) inferiore a quella minima prevista per la camera per una persona ai sensi della normativa igienico-sanitaria.
- i) Altezza utile interna della cucina inferiore ai minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria.
- j) Non riscontrabile l'esistenza (o meno) del condotto di esalazione fumi cucina.

Le difformità rilevate sono evidenziate nella pianta di cui all'**ALLEGATO n.9.-**

Quanto all'epoca di realizzazione delle difformità si può riferire che:

- La planimetria catastale depositata in data 28/09/1989 in esito ai lavori di ricostruzione, riporta la sistemazione interna di progetto. Pertanto, le difformità di cui alle lettere a), c), d), e), f), h), i), j) sono da far risalire a periodo successivo.
- Le difformità di cui alle lettere b), g) potrebbero essere riferite all'epoca di ricostruzione.
- Tutte le difformità si possono ragionevolmente ritenere realizzate entro il 24 maggio 2024.-

Si segnala altresì la sostituzione del generatore di calore tra il 2011 e il 2015 (riscontrabile con le foto storiche del servizio Google Street View) e nuovo condotto esalazione fumi intubato in testa di camino e presa aria comburente in facciata.

La fattispecie può avere evidenza edilizia e paesaggistica solo per l'apertura del foro in facciata per la presa d'aria.

Preso atto che l'immobile si trova in zona sottoposta a tutela del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (vincolo paesaggistico), e che il Comune di Portovenere si è dotato del *REGOLAMENTO PER LA MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA* (pubblicato il 1/02/2024 e in ultimo aggiornato in data 27/05/2024), le difformità di cui alle lettere **b)**, **g)** necessitano di regolarizzazione mediante:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica con modalità semplificata, rientrando le opere nelle categorie definite nell'Allegato B al D.P.R. 31/2017. (inserendo anche la regolarizzazione del foro in facciata).
- Pagamento dell'indennità risarcitoria pecuniaria ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (cosiddetto "danno ambientale" – importo (minimo € 2.000 come da art. 9.3 del richiamato Regolamento comunale).
- Accertamento di conformità edilizia ex art.36-bis D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. mediante SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione amministrativa *non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio*. Il detto Regolamento comunale prevede altresì una graduazione della sanzione in funzione dell'aumento di valore determinato dall'A.d.E., come di seguito riportato:
  1. *ove sia stato determinato un aumento del valore dell'immobile nullo ovvero fino ad euro 1.548,00, si applica la sanzione minima prevista, pari a euro 516,00;*
  2. *per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore dell'immobile compreso nella fascia intermedia tra euro 1.548,00 (escluso) e euro 15.492,00 (escluso) la sanzione sarà pari ad un terzo della determinazione dell'Agenzia del Territorio;*
  3. *per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore dell'immobile superiore a euro 15.492,00 si applica la sanzione massima stabilita in euro 5.164,00.*

Nel caso di specie, l'innovazione portata dall'aggiornamento del D.P.R. 380/01 mediante il cosiddetto "*decreto Salvacasa*" non giunge a modificare gli importi, dovendosi ritenere applicabile l'ultimo inciso del comma 5 lettera b) art.36-bis (doppia conformità).-

Le opere interne cui si riferiscono le difformità indicate alle lettere **a)**, **c)**, **d)**, **e)**, **f)**, pur regolarizzabili con titolo edilizio minore, possono conglobarsi nella SCIA da depositare per sanare le opere di cui alle lettere b), g), si ritiene senza aggravio della sanzione.

Restano da definire gli aspetti connessi ai requisiti igienico-sanitari, tra cui le difformità lettere **h)**, **i)**.-

Per quanto riguarda la carenza di superficie minima di un vano (lettera h) si deve prevedere la sua declassificazione da *camera* ad *accessorio*, non potendosi configurare nessuna delle tolleranze ammesse dall'art.34-bis D.P.R. 380/01.

Nella corrispondente tabella di valutazione (pag. 12) viene ridefinita la superficie commerciale del vano in questione, mediante applicazione di coefficiente correttivo.-

Sono invece dichiarabili quali *tolleranze costruttive*, non costituenti violazione edilizia, le differenze di superficie minima della camera per due persone e dell'altezza utile interna del soggiorno, per il combinato disposto dei commi 1 e 1-ter art.34-bis D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. (<2%).-

Più delicata e di controversa interpretazione risulta la definizione della difformità dell'altezza della cucina (2,64 m) rispetto al minimo imposto dalla normativa igienico-sanitaria D.M. Sanità 1975 e rispetto a quanto indicato in progetto – (metri 2,70).-

Interpretazione che va poi considerata nella questione agibilità, a seguire.

Quindi, ai sensi comma 1-bis art.34-bis D.P.R. 380/01, alle opere eseguite entro il 24 maggio 2024 sono applicabili – nel caso di specie – le tolleranze del 5% (unità immobiliare con superficie utile < 100 mq) non

costituendo violazione edilizia *il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari*, se contenuto nei termini di cui sopra.

Il seguente comma 1-ter, però, all'ultimo capoverso, fornisce una precisazione che **tenderebbe ad escludere l'applicazione di tali tolleranze (quelle di cui al comma 1-bis) ai requisiti igienico-sanitari.**

Si può pervenire a tale interpretazione operando una lettura "per esclusione" del capoverso in questione che si riporta testualmente di seguito:

*"Gli scostamenti di cui al **comma 1** rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari."*

Si evidenzia che gli scostamenti di cui al comma 1 prevedono una tolleranza del 2%.

Pare che la norma appena citata preveda l'applicazione ai requisiti igienico-sanitari solo del 2% (comma 1) e **non anche** delle tolleranze previste al comma 1-bis (non essendo espressamente riportato nel richiamato capoverso).-  
Lo scostamento rilevabile nell'altezza interna della cucina è di cm 6 su un minimo di 270, pari al 2,22%, comunque superiore al 2%.-

Lo scrivente non ritiene attinente al caso di specie l'estensione della portata novativa del *decreto Salvacasa* introdotta dall'art.3 della Legge di conversione n.105/2024.

Infatti, il detto articolo estende l'applicabilità delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al comma 1-bis art.34-bis DPR 380/01 anche in campo paesaggistico-ambientale dichiarandole comprese in quelle opere esenti dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica (Allegato A DPR 31/2017).-

Cioè a dire che l'art.3 Legge di conversione n.105/2024 non riguarda i requisiti igienico-sanitari.

Le recenti *Linee Guida regionali di indirizzo e coordinamento sul Decreto legge 29 maggio 2024 n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* convertito dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 emanate con Decreto del Direttore Generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero di Regione Liguria confermano quanto sopra argomentato. Infatti, nelle suddette si legge:

*Giova, in questa sede, richiamare i chiarimenti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nelle linee di indirizzo circa le modalità di operatività della disciplina delle tolleranze con riferimento ai nuovi parametri in deroga previsti dai commi 5-bis e 5-ter dell'art. 24 sulle altezze e le superfici degli immobili oggetto o di recupero edilizio o di ristrutturazione.*

*La disciplina sulle tolleranze contiene infatti al comma 1-ter secondo periodo dell'art. 34-bis, la previsione che gli scostamenti afferenti il mancato rispetto o dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, se **contenuti entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo, valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari.*

Pertanto, ai fini estimativi, è necessario considerare fuori tolleranza lo scarto dell'altezza della cucina rispetto a quella minima indicata dal D.M. Sanità 1975 e nel progetto e prevedere opere di adeguamento stimate in € 2.000 oltre IVA di legge, mediante demolizione del pavimento e del sottofondo attuali e loro ricostruzione recuperando almeno 2 cm, così da rientrare nella tolleranza ammessa del 2%.-

**Ai fini esclusivamente estimativi**, si può prevedere pertanto un costo complessivo della regolarizzazione e dell'adeguamento **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche, di  
circa **€ 10.000.-**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **RISCONTRATA DIFFORMITÀ**

La planimetria catastale dell'appartamento – **ALLEGATO n.2** – **non corrisponde** allo stato dei luoghi per quanto riferito al paragrafo 8.1.-

Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento catastale in quanto non previsto espressamente nell'incarico e perché potrà/dovrà provvedervi il soggetto che effettuerà la regolarizzazione di cui al paragrafo che precede.

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche di  
circa **€ 600.-**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: RISCONTRATA DIFFORMITÀ**

Si richiama il paragrafo 8.2. nei punti attinenti le opere eseguite in assenza e/o in difformità dalle autorizzazioni in materia paesaggistica e in contrasto con i requisiti igienico-sanitari, in quanto costituenti difformità urbanistiche. Per ragioni di esposizione sono state conglobate insieme alle difformità di carattere edilizio.-

**8.4. ABITABILITÀ – AGIBILITÀ: RISCONTRATA DIFFORMITÀ**

Non risulta sia stato richiesto il certificato di agibilità a seguito dei lavori di ricostruzione.

E' da prevedere la sanzione per mancata richiesta del certificato di agibilità ai sensi art.24 co.3 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. che prevede un minimo di € 77 fino a un massimo di € 464 (quest'ultimo applicabile al caso di specie). Una volta eseguita la regolarizzazione di cui ai paragrafi 8.1 e 8.2, sarà necessario – altresì - procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A. che sostituisce il certificato di agibilità) rilasciata da tecnico abilitato che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'unità immobiliare, nonché la sua conformità al progetto e alle normative vigenti.-

Nei principi e nei limiti dei concetti espressi al paragrafo 8.1, l'unità staggita può possedere i requisiti per "ottenere l'agibilità" previa acquisizione anche:

- delle dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati (risalendo questi a periodo antecedente al 1990 e quindi certamente prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, è possibile acquisire la dichiarazione di rispondenza **Di.Ri.**);
- del **certificato di collaudo statico** o dichiarazione di regolare esecuzione rilasciati da professionista abilitato (lo scrivente non ha reperito nel fascicolo comunale informazioni circa la tipologia di struttura portante utilizzata per la ricostruzione: viene solamente segnalata la previsione di fondazione a platea; si presume che la casa sia stata realizzata in muratura portante e solai in latero-cemento).

Ai fini esclusivamente estimativi si può prevedere un costo di regolarizzazione così composto:

- per oneri strutturista € 6.700, compresi accessori di legge
- per oneri per indagini e carotaggi e prove di laboratorio € 2.400
- per oneri per Di.Ri. € 850
- per oneri per S.C.A. € 750
- per diritti comunali € 100

e così per complessivi € **10.800.-**

**8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

**8.6. RIEPILOGO COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE:**

Richiamati i paragrafi che precedono, sono da prevedere:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 10.000,00
- regolarizzazione catastale:	€ 600,00
- acquisizione S.C.A.:	€ 10.800,00
<b>sommano .....</b>	<b>€ 21.400,00</b>

BENE ALLE GRAZIE di PORTOVENERE (SP) – via Roma c.n. 62

## ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Casetta su due piani** di civile abitazione (esclusa piccola porzione del piano terra – fondo di propr. di terzi) alle Grazie di Portovenere, in via Roma c.n. 62, disposta su piano terra e piano primo collegati con scala interna, della superficie commerciale complessiva di circa **102,18 mq** (esclusi gli accessori).

Si compone di: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno al piano terra e di disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio, camera per due persone, due camerette (una delle quali non soddisfa il requisito della superficie minima in campo igienico-sanitario), oltre a balcone e terrazza a livello.

Costituisce pertinenza dell'abitazione **la corte posta sul retro della quale può considerarsi solo una parte ai fini del trasferimento**. Infatti, la detta corte ricade solo in parte nella consistenza catastale dell'unità immobiliare pignorata, trovandosi ad occupare anche porzioni delle particelle 145 e 142 (queste ultime non pignorate e di proprietà di terzi estranei alla presente procedura e **per questo non costituenti oggetto della vendita**).

Ai fini delle verifiche di applicabilità delle tolleranze esecutive di cui alle modifiche recentemente introdotte al D.P.R. 380/01, si evidenzia che la superficie utile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 84,5.-

L'altezza utile interna dell'unità è di circa metri 2,70.-

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 143 sub. 1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 105, escluse aree scoperte mq 99, rendita 1.037,30 Euro, indirizzo catastale: via Roma n.62, piani T-1.

intestata a:

\*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\*, proprietà in regime di comunione dei beni;

\*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\*, proprietà in regime di comunione dei beni.

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

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra.

Il fabbricato è stato costruito nel 1988.

Coerenze: sotto il suolo, sopra l'aria; a ovest la via Roma tramite marciapiede; a sud la corte del fabbricato particella 145; a est sempre la corte del fabbricato particella 145 e il terreno particella 142; a nord il fondo di cui al sub.2 della particella 143, tutti del foglio 6.-

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel borgo marinaro de Le Grazie nel Comune di Portovenere, con buona attrazione turistica, in zona semicentrale, in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, La Spezia).

Il traffico nella zona è sostenuto, soprattutto nel periodo estivo, con parcheggi insufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: borgo antico delle Grazie – chiesa parrocchiale; fortezza del Varignano; borgo antico di Portovenere, Parco di Portovenere e delle Cinque Terre, isola Palmaria.

### SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale

al di sotto della media

buono

nella media

nella media



- parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porticciolo turistico distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto commerciale e turistico La Spezia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- aeroporto Pisa distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- aeroporto Genova distante 100 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare è costituito da abitazione di tipo civile in casetta su due piani (terra e primo), semi indipendente, ricostruita alla fine degli anni 80 del secolo scorso. L'unità, della superficie commerciale (comprensiva degli accessori) di circa **110 mq**, come meglio definita nella scheda di pagina 12, è composta di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno al piano terra e di disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio, camera per due persone, due camerette (una delle quali non soddisfa il requisito della superficie minima in campo igienico-sanitario), oltre a balcone e terrazza a livello. La **corte compresa nella vendita è solo una parte di quella esistente** (si confronti l'ALLEGATO n.9 nel quale la **parte esclusa** dalla presente procedura è evidenziata in campitura **azzurra**).

L'unità prospetta:

- => ad OVEST, direttamente con la via Roma;
- => a NORD, con cantina particella 143 sub.2 e con terreno particella 142;
- => ad EST, con terreno particella 142 e con porzioni della corte non pignorata insistenti su particelle 142 e 145;
- => a SUD, con la corte del fabbricato particella 145.

Facciate e copertura tutto sommato in ordine, con difetto localizzato nell'angolo S-E della terrazza dovuto a trascinamento della canale e/o a difetto dell'impermeabilizzazione che al momento non genera infiltrazioni nella sottostante cucina. E' da prevedere intervento di manutenzione alla terrazza/gronda.

Il piano terra dell'abitazione si trova a circa 70-75 cm al di sotto del livello stradale e le finestre che si aprono sulla via Roma risultano a filo soffitto, con il davanzale interno a circa m 1,70 dal pavimento.-

Le finiture risalgono all'epoca di ricostruzione (1988).

L'unità si presenta in **buone** condizioni di manutenzione,

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

- **Impianto di riscaldamento**: autonomo, con calderina murale a gas a tiraggio forzato e radiatori in alluminio serie tipo "Tropical", muniti di valvole di regolazione temperatura, funzionante; dichiarazione di conformità non reperita.
- **Impianto adduzione e scarico acqua**: sottotraccia, funzionante, senza perdite e/o malfunzionamenti evidenti.
- **Impianto produzione acqua calda sanitaria**: integrato nel generatore di calore, funzionante.

- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con quadro dotato di interruttore generale e due interruttori che si presumono magnetotermici, funzionante; dichiarazione di conformità non reperita.
- **Porte interne:** tamburate, cieche, di colore chiaro, dotate di tutta la ferramenta, funzionanti. Quelle del piano terra sono a un'anta, mentre quelle del piano primo sono a libro.
- **Serramenti finestra:** in legno di pino, con vetro singolo; necessitano di manutenzione leggera.
- **Persiane:** in legno, alla genovese; necessitano di manutenzione leggera.
- **Portoncino di ingresso:** tipologia a un'anta, blindato standard, in ordine.
- **Pavimenti:** in gres ceramico di colore chiaro, in ordine. Pedate e alzate scala in marmo.
- **Intonaci e tinteggiature:** al civile, in ordine.
- **Accessori bagno:** piatto doccia con box, vaso w.c., lavabo, tutti dotati delle rispettive rubinetterie e collegamenti, funzionanti.

Le foto dell'**ALLEGATO n.10** 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 (106,40-10,56)	95,84	x	100 %	=	95,84
Vano con superficie utile <9mq – declassato ad accessorio	10,56	x	60%	=	6,34
Terrazza	14,60	x	30%	=	4,38
Balcone	5,00	x	20%	=	1,00
Solo porzione pignorata della corte (insistente su mapp.143)	17,5	x	15%	=	2,62
<b>Totale corpo A:</b>				<b>mq</b>	<b>110,18</b>

#### 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 una frazione del Comune capoluogo con buona vocazione turistica, in posizione tranquilla, ma con carenza di servizi e parcheggi. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie, con normale frequenza.
- 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. Marco Masnadi in data 13/04/2023 rep. n.898 racc. n.860 al prezzo di € 178.000,00 - ubicato alle Grazie nel comune di Portovenere (SP), VIA ROMA 69, piano quarto e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 225 sub. 10, di vani catastali 3,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 82,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto a rogito Not. Niccolò Lencioni in data 30/08/2021 rep. n.6205 al prezzo di € 150.000,00 - ubicato alle Grazie nel comune di Portovenere (SP), VIA ROMA 5, piano terzo e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 255 sub. 7, di vani catastali 3,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 57,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto a rogito Not. Arnaldo di Fazio in data 28/06/2022 rep. n.23789 racc. n.10030 al prezzo di € 154.000,00 - ubicato alle Grazie nel comune di Portovenere (SP), VIA ROMA 17, piano terra, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 255 sub. 10, di vani catastali 3,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 63,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto a rogito Not. Gennaro Chianca in data 20/12/2024 rep. n.38676 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato alle Grazie nel comune di Portovenere (SP), VIA LIBERTÀ 48, piano primo, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 mapp. 15 sub. 18, di vani catastali 2,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 51,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); non vede il mare come il subject con ubicazione e posizione all'interno dell'edificio confrontabile con il subject.-
- E) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto a rogito Not. Filippo Goglia in data 23/09/2021 rep. n.14708 al prezzo di € 170.000,00 - ubicato alle Grazie nel comune di Portovenere (SP), VIA LIBERTÀ 371, piano terra, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 mapp. 36 sub. 3, di vani catastali 3,5 e con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); non vede il mare come il subject con ubicazione e posizione all'interno dell'edificio confrontabile con il subject.-

#### 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).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Data DAT	13/04/2023	08/2021	28/06/2022	12/2024	09/2021
Prezzo PRZ (€)	178.000,00	150.000,00	154.000,00	125.000,00	170.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	82,00	57,00	63,00	51,00	84,00

pMED (€/mq)	2.170,73	2.631,58	2.444,44	2.450,98	2.023,81
-------------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED\ sup = \frac{\sum pMED_1}{n} = €\ 2.344,31\ a\ mq$$

Arrotondabile ad € 2.300

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Atteso tutto quanto sopra, si può adottare prudenzialmente il prezzo medio

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

$$mq\ 110,18\ x\ 2.300,00\ €/mq = €\ 253.414,00$$

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche, diritti, sanzioni e adeguamenti di cui al capitolo 8	21.400,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO A:

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **253.414,00**

### 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.

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 di PORTOVENERE (SP), Osservatorio del Mercato Immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO; sito "Comparabilitalia.it"; PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO A:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	110,18	//	253.414,00	253.414,00
				<b>253.414,00 €</b>	<b>253.414,00 €</b>

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **21.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **232.014,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore di circa il 14% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita; € **32.014,00**

- 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 € **200.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 93/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **fondo commerciale (bar)** a Portovenere (SP) in calata Doria civici nn.12-13, piano terra, della superficie commerciale di circa **54 mq**, composto da tre ambienti posti in successione uno all'altro accesso dai soli varchi civici 12 e 13, nel quale viene svolta l'attività commerciale, oltre servizio igienico con antibagno, magazzino retrofondo e altro w.c. di servizio. Completa la consistenza ciò che rimane di preesistente w.c. posto a quota superiore (un tempo accessibile da rampa scala oggi interrotta).  
Consistenza da regolarizzare.-

L'altezza utile interna dei locali principali è determinata dal soffitto a volta, all'imposta metri 2,60, al centro metri 3,00.-

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 98 sub.1** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza catastale 36 mq, superficie catastale totale mq 54, rendita 1.827,64 Euro, indirizzo catastale: calata Doria n.12-13, piano T.  
intestata a  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà per 1/1.



Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.11**; planimetria catastale **ALLEGATO n.12**.-

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra.

Il fabbricato è stato costruito prima del 1800.

Coerenze davanti: calata Doria, dai lati: i fabbricati particelle 97 e 99, sul retro: parete rocciosa.

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "*ove mancante o inadeguata quella catastale*", lo scrivente ha provveduto a redigere la planimetria dell'unità immobiliare pignorata, nello stato in cui si trovava al momento del sopralluogo (cfr. **ALLEGATO n.13**).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,31 m <sup>2</sup>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 501.300,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 450.000,00
- Data della valutazione:	30/07/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava utilizzata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - in forza dell'affitto del ramo d'azienda all'insegna "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*" da parte della titolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per mezzo di scrittura privata del 3/06/2019, ricevuta per l'autentica delle firme dal Not. Niccolò Lencioni in data 3/6/2019 rep. n. 3988 racc. n.2982, registrata alla Spezia il 5/06/2019 al n.4223 serie 1T. All'art. 2 dell'atto di cessione di ramo d'azienda si legge: <<Le parti dichiarano che gli immobili in cui è esercitata l'attività di ristorante (recte attività di somministrazione di alimenti e bevande) relativa al ramo di azienda, sono condotti in locazione in forza di contratto di comodato stipulato in data 20 marzo 2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di La Spezia in data 3 aprile 2019 al n.914 Serie 3 e sono meglio rappresentati nella rappresentazione grafica che, previa visione delle parti, si allega alla presente scrittura sub "A">>.

Con la richiamata scrittura 20/3/2019, così come risulta dal verbale di primo accesso depositato agli atti della procedura dal custode giudiziario, il proprietario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha concesso il fondo pignorato in **comodato d'uso gratuito** alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in allora con due legali rappresentanti, uno \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* altro debitore esecutato nella presente procedura, figlio del debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; l'altro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sorella di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e figlia di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Così come risulta dalla relazione del custode giudiziario depositata agli atti della procedura il 13/05/2025, il comodato d'uso gratuito non costituisce titolo opponibile alla procedura. Di conseguenza, sempre secondo la detta relazione, anche l'affitto del ramo d'azienda diviene inopponibile alla procedura.

Pertanto, agli effetti della stima, l'immobile è 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: **Nessuna.**
- 4.1.5. Altro: **Nessuno.**

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Not. Claudia Ceroni del 10/06/2014 rep. n. 15538/12781, iscritta il **11/06/2014** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **3913** r.g. e **455** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - domicilio ipotecario eletto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.
  - Importo ipoteca: € 2.640.000,00
  - Importo Capitale: € 1.760.000,00
  - Durata 20 anniAnnotata per cessione di ipoteca a rogito Not. Salsi Maria Paola rep. 50054/18414 iscr. nn. 6406/529 del 27/07/2023).

- **ipoteca legale**, derivante da RUOLO (art.77 D.P.R. 602/73) del 31/10/2014 rep. n. 582/5614 emesso da EQUITALEA NORD S.p.A., iscritta il 4/11/2014 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. 7289 r.g. e 889 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.  
- *Importo ipoteca: € 85.806,76*  
- *Importo Capitale: € 171.613,52*  
Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.
- **ipoteca legale**, derivante da RUOLO (art.77 D.P.R. 602/73) del 11/02/2015 rep. n. 642/5615 emesso da EQUITALEA NORD S.p.A., iscritta il 16/02/2015 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. 1122 r.g. e 166 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.  
- *Importo ipoteca: € 325.781,14*  
- *Importo Capitale: € 162.890,57*  
Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.
- **ipoteca della riscossione**, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 31/07/2018 rep. n. 1656/5618 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede Roma, iscritta il 2/08/2018 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. 6150 r.g. e 908 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.  
- *Importo ipoteca: € 163.091,12*  
- *Importo Capitale: € 81.545,56*  
Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.
- **ipoteca della riscossione**, derivante da INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI del 9/10/2024 rep. n. 10/2024 emesso da SPEZIA RISORSE SPA con sede La Spezia, iscritta il 18/12/2024 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. 10040 r.g. e 1294 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.  
- *Importo ipoteca: € 84.782,00*  
- *Importo Capitale: € 42.391,20*  
Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione – ISCRITTA DOPO IL PIGNORAMENTO.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, emesso il 30/09/2024 dal Tribunale della Spezia, n. 2772 di cron., trascritto il 26/11/2024 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. 9263 r.g. e 7493 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **sequestro conservativo**, emesso il 21/04/2016 dal Tribunale di Genova, n. 1444/2016 di cron., trascritto il 28/04/2016 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. 3026 r.g. e 2191 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 2 e su altri beni.

#### 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 i diritti dei debitori su detto bene sono, rispettivamente, l'usufrutto e la nuda proprietà, che derivano per atto di c/vendita e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € (\*)
- Millesimi condominiali:

(\*) Il condominio non è costituito. Lo scrivente non ha notizia dell'esistenza dei millesimi di proprietà.

### 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'unità oggetto della presente **non risulta dotata di APE**, così come comunicato allo scrivente da IRE con nota prot. n.6810 del 17/06/2025.-

### 5.2. CONCESSIONE DEMANIALE NON COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA

L'attività condotta nel bene pignorato si estende anche all'esterno sulla calata Doria mediante occupazione di area demaniale in presenza di relativa concessione.

Pertanto, tale area non fa parte della presente valutazione.-

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, piena proprietà per 1/1, in forza di atto di c/vendita a rogito Not. Concetta Priore del 11/09/1975 rep. n.9118 racc.795, trascritto in data **9/10/1975** presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **3517** r.g. e **3192** r.p. (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).-

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da periodo precedente al ventennio al 11/09/1975)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.-

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA prot. 3216 / n.29 del 16/03/2019 depositata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (fine lavori comunicata 23/04/2019) – **ALLEGATO n.15**.-

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente approvato con D.C.C. n.03 del 26/02/2002.

L'immobile pignorato ricade per la maggior parte nell'ambito di conservazione "CE.17 – Portovenere centro storico" e in minor parte, quella iniziale verso la calata, nell'ambito di riqualificazione "R.11.1 PORTOVENERE, costa - AMBITI RIQUALIFICAZIONE", regolate dalle norme di Sub-ambito riprodotte nell'**ALLEGATO n.16**.

L'immobile è posto nel centro storico, è classificato nei *Manufatti Emergenti di valore storico-architettonico ME/1* e per procedure/modalità di intervento, il PUC rimanda al Piano Particolareggiato approvato con DPGR n.370 del 3/6/97.

Classificazione e Vincoli	Perc.	Tipologia
R11.1 - PORTOVENERE, costa - AMBITI RIQUALIFICAZIONE (vedasi scheda di zona)	24 %	PUC Ambiti
CE17 - Portovenere, centro storico - AMBITI CONSERVAZIONE (vedasi	76 %	PUC Ambiti

scheda di zona)		
Territori costieri (fascia di rispetto di 300 mt)	100 %	PUC Vincoli
ASS.4 - Aree e Strutture di Servizio (D)	10 %	Piano Parco
AM.1 - Ambito Monumentale "Centro Storico" (D)	90 %	Piano Parco
IU - Immagine Urbana	100 %	P.T.C.P.
MO-B - Modificabilità di tipo B (assetto geomorfologico)	100 %	P.T.C.P.
COL-ISS-MA - Colture-Insediamenti Sparsi-Serre-regime normativo di mantenimento (assetto vegetazionale)	100 %	P.T.C.P.
IT_826 - Portovenere, Cinque Terre e isole Palmaria, Tino e Tinetto - Sito UNESCO	100 %	Vincoli Paesagg.
Parco Naturale Regionale di Porto Venere (LR 30/2001)	100 %	Vincoli Paesagg.
070423 - Bellezze di insieme - Zona costiera dei comuni di Deiva Framura Bonassola Levanto Monterosso Vernazza Riomaggiore La Spezia Portovenere (parzialmente revocato per il comune di La Spezia da 070588)	100 %	Vincoli Paesagg.
070424 - Bellezze di insieme - Integrazione al Vincolo 070423 relativo alla Zona costiera in Provincia di La Spezia nei comuni di Deiva Marina Framura Bonassola Levanto Monterosso al Mare Vernazza Riomaggiore La Spezia Portovenere	100 %	Vincoli Paesagg.
070456 - Bellezze di insieme - Zona costiera sita nello ambito del Comune di Portovenere	100 %	Vincoli Paesagg.

## 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 12/03/2025, depositava dettagliata istanza di accesso agli atti assunta al protocollo comunale al n.3622 in pari data, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale non forniva riscontro scritto. L'accesso all'archivio edilizio dello scrivente consentiva di estrarre solo le pratiche elencate al paragrafo 7.1.- Null'altro veniva reperito.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione che il Comune di POTOVENERE ha messo a disposizione dello scrivente, nonché sulla base delle informazioni desunte dall'atto di provenienza; **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune stesso, l'eventuale istruttoria comunale 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:

Richiamate le premesse, si precisa come di seguito.

L'accertamento delle difformità deve partire dall'esame dei titoli edilizi reperiti con l'accesso agli atti e, in carenza, dalla situazione di primo accatastamento e/o da altri documenti rilasciati nel tempo dalle pubbliche amministrazioni, integrati con le informazioni rilevabili dai rogiti notarili.

Risulta pertanto:

- i. L'unico titolo edilizio reperito in Comune è quello indicato al paragrafo 7.1. Nella richiamata CILA vengono dichiarate - quale stato di "partenza" - la consistenza e la destinazione attuali (commerciale) e le opere di progetto riguardano solamente la realizzazione di una partizione interna. Tuttavia, non si ritiene la CILA quel titolo da cui si possa trarre la convinzione che sia stata soddisfatta la <<condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi>>.
- ii. La costruzione dell'edificio del quale è parte l'unità staggita è certamente pluricentenaria (essendo ricompreso nel tessuto medievale) e non è pertanto reperibile il titolo originario o non era obbligatorio dotarsene. E' necessario, pertanto, riferirsi alla situazione di primo accatastamento, così come indicato all'art. 9-bis comma 1-bis D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. *(Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali).*
- iii. Le informazioni catastali di primo impianto sono desumibili dalla planimetria depositata dall'allora proprietario (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) in data 16/12/1939 con scheda n.12311695, nell'ambito della campagna di accertamento della proprietà immobiliare urbana ai sensi R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652. Nella scheda veniva dichiarata la destinazione di "**magazzino d'affitto**" locato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. In data 25/11/1943 l'ufficio catastale procedeva all'accertamento, probabilmente al tavolo, con attribuzione della categoria C/2 di cl.6 - **locale di deposito** - e consistenza di mq 32.- Nella planimetria scheda n.12311695, oltre a una differente destinazione, si rileva una minore e differente consistenza rispetto allo stato attuale dei luoghi (e a quello riportato nella CILA segnalata):
  - non essendo rappresentato il vano in cui oggi si trovano i due magazzini (retro bar),
  - trovando rappresentata una rampa scala laddove oggi si trova il bagno a servizio del locale,
  - non trovando rappresentazione il sottoscala, ne' il piccolo accessorio posto a quota superiore al termine della detta rampa oggi non più esistente.
- iv. L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile staggito in forza dell'atto di acquisto a rogito Not. Concetta Priore del 11/09/**1975** nel quale il bene viene così descritto: <<*fondo terraneo con ingresso distinto nella via calata Doria con i numeri civici 12 e 13 (catastale 18r), confinante di sotto con il suolo, di sopra proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, dai lati con Calata Doria, con proprietà eredi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, con interrato verso monte, e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, salvo altri; censito al N.C.E.U. alla partita 261, al foglio 11 mappale 98 sub.1, via calata Doria n.18r, P.T., categoria C/2, classe 6<sup>a</sup>, mq 32, rendita catastale Lire 275*>>. Quindi al momento dell'acquisto (1975) l'immobile non aveva destinazione commerciale.
- v. La variazione catastale (e solo catastale) intervenne con denuncia prot. n.2910 del 9 luglio 1980. In quell'occasione venne dichiarata la nuova utilizzazione (ENOTECA) e il catasto assegnò la corrispondente categoria C/1 con consistenza mq 36. Contestualmente venne depositata la planimetria (tutt'ora vigente - ultima planimetria in atti) di cui all'ALLEGATO n.12 nella quale è rappresentato il *retrofond*o e un locale w.c. alla fine della rampa scala. Si badi bene che, nel mentre per le unità censite nella categoria C/2 la consistenza catastale è determinata dal 100% della superficie reale complessiva, per le unità censite nella categoria C/1 la consistenza catastale è determinata dal 100% della superficie utile del fondo principale e da una percentuale ridotta del retrofondo. Pertanto, i due dati in valore assoluto delle consistenze (prima e dopo la variazione) non sono raffrontabili (cioè a dire che l'aumento di superficie non è quantificabile in soli 4 mq).
- vi. La citata variazione catastale appare congruente con le risultanze del registro delle licenze di pubblico esercizio consultate presso l'ufficio comunale. Per l'immobile pignorato, la licenza più risalente nel tempo (prima non ne sono risultate) è la **n.47 del 30 aprile 1979** rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* <<*per l'esercizio di vendita di bevande alcoliche "ENOTECA"*>>.

vii. E' pertanto accertato che vi sia stato un cambio d'uso tra la situazione di primo accatastamento (confermata fino alla vendita 1975) e la richiamata licenza del 1979. Si tratta di capire se il rilascio della "licenza di pubblico esercizio" abbia - di fatto - conseguito anche effetti urbanistico/edilizi.

Nelle premesse, la suddetta licenza riporta:

- il parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 27/2/79;
- il parere favorevole della Commissione di cui alla L.426/1971 espresso con verbale n.2/b del 11/4/79;
- l'avvenuto accertamento della regolarità della documentazione prodotta a corredo della domanda;
- il richiamo al "*Piano comunale di sviluppo e di adeguamento degli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande*";
- l'art.3 L.524/1974 che prevede tra altro .... <<La domanda di licenza ... omissis ..... deve essere **corredata di tutti i dati relativi alla ubicazione, alla superficie dei locali ed al tipo di attività che si intende svolgere** .... omissis .... Il sindaco, sentiti l'ufficiale sanitario comunale e la commissione di cui alla legge 11 giugno 1971, n.426, che dovrà pronunciarsi anche sulla classifica da attribuire all'istituendo esercizio, e **dopo aver accertato la osservanza dei criteri stabiliti dal piano comunale di cui al precedente articolo 2, trasmette le domande al questore per il rilascio della licenza ... omissis.>>**

La legge 426/1971 riportata per stralcio degli artt. 11 e 16 prevedeva:

**Art. 11**

*(Principi generali)*

*Al fine di favorire una più razionale evoluzione dell'apparato distributivo, i comuni procedono alla formazione di un piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, sentito il parere di apposita commissione. Il piano, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, .... omissis.*

**Art. 16**

*(Commissione per i comuni con meno di 50 mila abitanti)*

*Per i comuni con popolazione inferiore ai 50.000 abitanti, non capoluoghi di provincia, la commissione di cui all'articolo 11 è composta da: il sindaco o un suo delegato che la presiede; **due esperti designati dalla giunta comunale, competenti rispettivamente per l'urbanistica e il traffico.** .... omissis.*

(segue)

Comunque, la destinazione a "pubblico esercizio - bar" è altresì desumibile dalla tavola a4 del Piano Particolareggiato del centro storico adottato con D.C.C. n.57 del 28/09/1992 e approvato con D.P.G.R. n.370 del 3/6/1997, di seguito riprodotta nello stralcio di interesse. -



Per la sola destinazione d'uso, si ritiene, pertanto, sia applicabile quanto previsto all'art. 9-bis comma 1-bis quarto periodo D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. (*.....o da altri documenti probanti, quali ... omissis .....*, *i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza*).

#### **RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

Sulla base delle soprariportate premesse si riscontrano le seguenti difformità:

- ampliamento della superficie utile mediante recupero di spazi non raffigurati nella planimetria di primo accatastamento mediante scavo o utilizzo di intercapedini chiuse;
- opere di modifica/eliminazione della rampa scala e conseguente realizzazione di servizio igienico con antibagno (dati per esistenti nella CILA di cui al paragrafo 7.1);
- realizzazione di tettoia a sbalzo a protezione dell'accesso al locale (la cui proiezione insiste su concessione demaniale);
- L'altezza interna del locale bar risulta pari a metri 3 solo al centro della volta (a botte), mentre è di m 2,60 all'imposta. Il R.E. comunale prevede un'altezza di metri 3,00. La Legge Regione Liguria n.16/08 e ss.mm.ii. introduce la deroga all'art.78 comma 2 per il patrimonio edilizio esistente qualora <<I'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1>> con la precisazione che <<A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente>>. Qualora sia corretta la conclusione delle premesse, l'istruttoria di cui al punto **vii**) dovrebbe aver valutato la deroga per l'altezza interna anche con il parere espresso dall'ufficiale sanitario (concetto poi ripreso dalla più recente norma regionale che richiede il parere ASL).

La difformità a), ritenendola realizzata prima del 1/9/67, si può sanare ai sensi art.48 L.R. 16/08 e ss.mm.ii. previa acquisizione della compatibilità paesaggistica.

Le opere di cui alla lettera b) sono sanabili con SCIA in sanatoria.

La tettoia di cui al punto c) – indipendentemente dai necessari adempimenti relativi alla concessione demaniale qui non trattata – è da regolarizzare sempre con SCIA in sanatoria e previa acquisizione della compatibilità paesaggistica.

Quanto alla lettera d) si ritiene derogata dal rilascio della licenza di pubblico esercizio e dalla tavola **a4** del Piano Particolareggiato.-

Preso atto che l'immobile si trova in zona sottoposta a tutela del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (vincolo paesaggistico), e che il Comune di Portovenere si è dotato del *REGOLAMENTO PER LA MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA* (pubblicato il 1/02/2024 e in ultimo aggiornato in data 27/05/2024), per le suddette regolarizzazioni si devono prevedere:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica per “ampliamento” (ancorché senza evidenza all'esterno - inserendo anche la regolarizzazione della tettoia verso calata Doria).
- Pagamento dell'indennità risarcitoria pecuniaria ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (cosiddetto “danno ambientale”) stabilita nella maggior somma tra danno arrecato e profitto conseguito in base a perizia asseverata di stima elaborata da tecnico abilitato e iscritto all'Albo degli Esperti in Bellezze Naturali della Regione Liguria (L.R. n. 20/91). Così come riporta il richiamato regolamento comunale <<Quale "**danno arrecato**", si intende la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino o il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente, determinata in base al più recente *Prezziario Regionale delle Opere Edili della Liguria*; tale somma non può comunque essere inferiore alla sanzione minima stabilita all'articolo successivo>> – (importo minimo € 2.000). <<Per "**profitto conseguito**", si intende l'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento calcolato secondo i criteri di calcolo della base imponibile della tassazione riferita alla rendita catastale degli immobili, incremento risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti>>. A tale proposito e ai soli fini estimativi qui ricercati, si ritiene che il profitto conseguito sia il parametro di maggior peso, risultando invece probabilmente compreso nell'importo minimo il costo delle opere per l'eventuale e teorica messa in pristino (danno arrecato).

Così lo scrivente ha considerato che:

- l'ampliamento realizzato consiste nell'aumento della superficie accessoria (retrofondo) per circa mq 12, la quale, applicando il coefficiente correttivo corrispondente comporta un aumento della consistenza catastale di circa mq 10;

- a prescindere dall'attuale consistenza che risulta a catasto, l'aumento di valore come sopra definito, si può determinare calcolando il valore dei 10 mq calcolato secondo i criteri di calcolo della base imponibile della tassazione riferita alla rendita catastale e cioè

ampliamento ragguagliato x tariffa d'estimo x 1,05 x 42,84

la tariffa d'estimo del C/1 di cl.5 (classamento assunto con la variazione del 1980) è € 50,77/mq  
mq 10 x € 50,77/mq x 1,05 x 42,84 = **profitto conseguito € 22.837,36**

- Regolarizzazione sotto il profilo amministrativo ai sensi art.48 Legge Regione Liguria n.16/08 mediante invio di comunicazione ai sensi art.22 co.3 lettere a) b) c) stessa Legge e previo versamento della somma di € 10.328,00 (trovandosi l'ampliamento da regolarizzare compreso tra 10 e 20 mq).-
- Ulteriore e separata regolarizzazione mediante SCIA in sanatoria per le opere interne (con probabili interessamenti strutturali) di cui alle lettere b) c) essendo successive al 1/9/67 e non potendosi accertare la data di esecuzione.- Si prevede una sanzione di circa € 1.000.

-----  
Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo della regolarizzazione **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche e di sanzioni pari a

circa **€ 40.200.-**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

La planimetria catastale – **ALLEGATO n.12** – **non corrisponde** allo stato dei luoghi per quanto segnalato al paragrafo 8.1 e nell’elaborato ALLEGATO n.13.-

Lo scrivente non ha proceduto all’aggiornamento catastale in quanto non previsto espressamente nell’incarico e perché potrà/dovrà provvedervi il soggetto che effettuerà la regolarizzazione di cui al paragrafo che precede.

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche di circa € **600.-**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

Come al paragrafo 8.1

**8.4. ABITABILITÀ – AGIBILITÀ**

Non risulta sia stato richiesto il certificato di agibilità a seguito della trasformazione del 1979 da magazzino a bar.

Una volta eseguita la regolarizzazione di cui ai paragrafi 8.1 e 8.2, sarà necessario – altresì - procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A. che sostituisce il certificato di agibilità) rilasciata da tecnico abilitato che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell’unità immobiliare, nonché la sua conformità al progetto e alle normative vigenti.-

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

**8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

**8.6. RIEPILOGO COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE:**

Richiamati i paragrafi che precedono, sono da prevedere:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 40.200,00
- regolarizzazione catastale:	€ 600,00
- acquisizione S.C.A.:	€ <u>1.000,00</u>

**sommano ..... € 41.800,00**

BENE A PORTOVENRE (SP) – calata DORIA nn. 12-13

## FONDO COMMERCIALE BAR

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di fondo commerciale (bar)** a Portovenere (SP) in calata Doria civici nn.12-13, piano terra, della superficie commerciale di circa **54 mq**, composto da tre ambienti posti in successione uno all'altro accesso dai soli varchi civici 12 e 13, nel quale viene svolta l'attività commerciale, oltre servizio igienico con antibagno, magazzino retrofondo e altro w.c. di servizio. Completa la consistenza ciò che rimane di preesistente w.c. posto a quota superiore (un tempo accessibile da rampa scala oggi interrotta).  
Consistenza da regolarizzare.-

L'altezza utile interna dei locali principali è determinata dal soffitto a volta, all'imposta metri 2,60, al centro metri 3,00.-

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 98 sub.1** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza catastale 36 mq, superficie catastale totale mq 54, rendita 1.827,64 Euro, indirizzo catastale: calata Doria n.12-13, piano T.

intestata a

\*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\*, proprietà per 1/1.

Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.11**; planimetria catastale **ALLEGATO n.12**.-

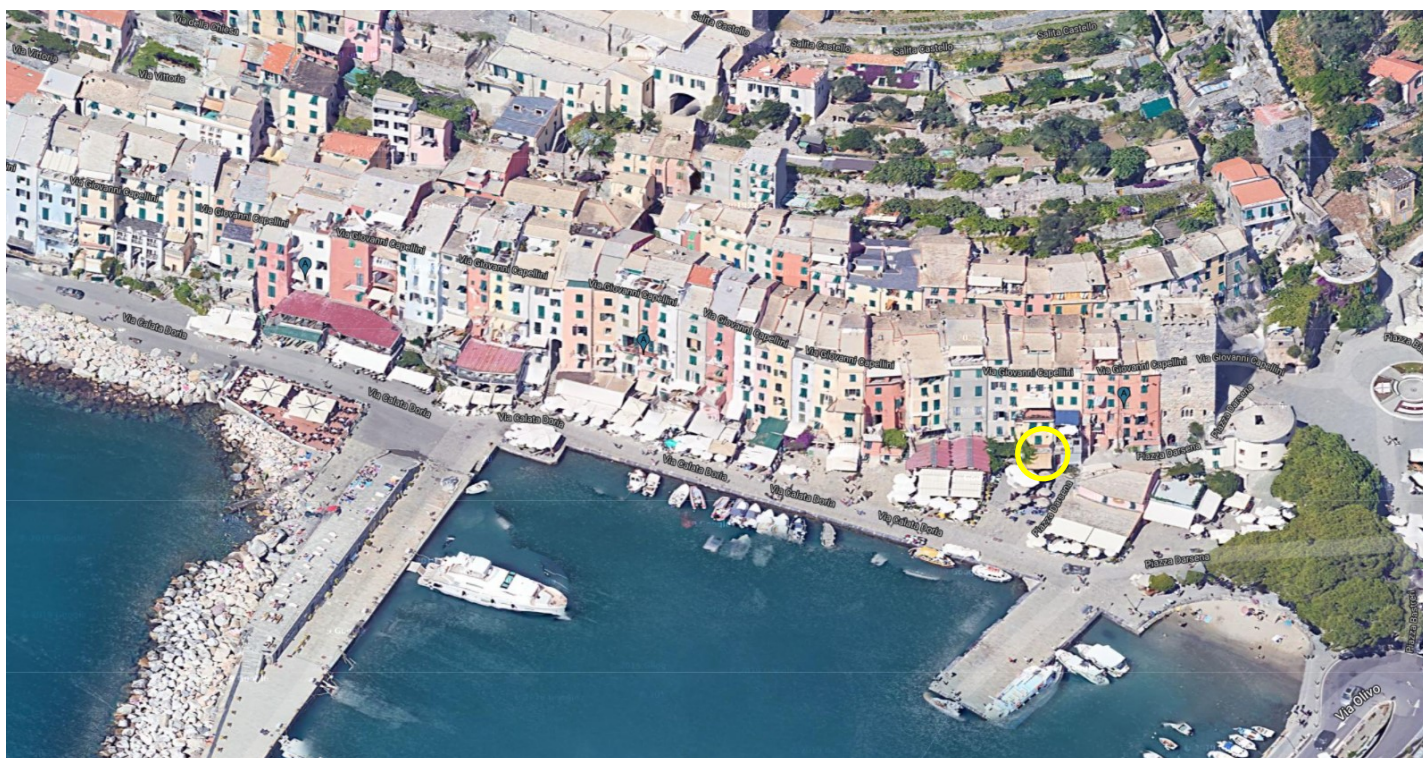
L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra.

Il fabbricato è stato costruito prima del 1800.

Coerenze davanti: calata Doria, dai lati: i fabbricati particelle 97 e 99, sul retro: parete rocciosa.

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "*ove mancante o inadeguata quella catastale*", lo scrivente ha provveduto a redigere la planimetria dell'unità immobiliare pignorata, nello stato in cui si trovava al momento del sopralluogo (cfr. **ALLEGATO n.13**).

### DESCRIZIONE DELLA ZONA



Il bene è posto nel centro storico del borgo medievale di Portovenere, sulla calata Doria con la possibilità di richiedere e ottenere concessione demaniale per l'utilizzo dello spazio frontistante.

Il sito gode di un'altissima vocazione turistica e l'unità pignorata, nonostante la sua forma stretta e allungata tipica delle case torri, mantiene un'ottima appetibilità sul mercato.

Il traffico nella zona è interdetto, e i parcheggi nell'intero capoluogo nella stagione estiva sono costantemente in sofferenza.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: borgo antico di Portovenere, chiesa parrocchiale di S.Lorenzo, chiesa di S.Pietro, castello medievale, Parco di Portovenere e delle Cinque Terre, isola Palmaria.

#### SERVIZI

- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- traghetti con collegamenti a Spezia e alla Palmaria	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porticciolo turistico distante 50 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto commerciale e turistico La Spezia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- aeroporto Pisa distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- aeroporto Genova distante 100 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**fondo commerciale (bar)** composto da tre ambienti posti in successione uno all'altro, con accesso dai soli varchi civici 12 e 13, oltre servizio igienico con antibagno, magazzino retrofondo e altro w.c. di servizio, entrambi ciechi e dotati di estrattore. Completa la consistenza ciò che rimane di preesistete w.c. posto a quota superiore (un tempo accessibile da rampa scala oggi interrotta). Superficie commerciale di circa **54 mq.**

Le foto dell'**ALLEGATO n.17** 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
Locali principali e servizio	45,54	x	100 %	=	45,54
retrofondo	16,84	x	50%	=	8,42
ex w.c. a quota superiore	1,77	x	20%	=	0,35
<b>Totale corpo A:</b>				<b>mq</b>	<b>54,31</b>

## 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 nel centro storico del Comune capoluogo con ottima vocazione turistica, in posizione ottimale per la sua destinazione. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie (stradali e nautici), con normale frequenza.
- 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).

E' necessaria una precisazione.

L'indagine è stata condotta su tutto il territorio del capoluogo alla ricerca di c/vendite ad oggetto immobili censiti nella categoria C/1. Sono state reperite negli ultimi anni solo tre c/vendite fuori del centro storico (di cui una in via Garibaldi zona Comune e due all'Olivio) e solo due c/vendite di immobili posti nel centro storico.

La forbice nei prezzi rilevati è troppo alta (tra il centro storico e le altre zone) e lo scrivente ritiene necessario individuare l'aggregato immobiliare rappresentante il segmento di mercato cui appartiene il *subjet* come segue:

- A) Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto con atto a rogito Not. Filippo Goglia in data 5/11/2024 rep. n.18792 racc. n.14298 al prezzo di € **760.000,00** - ubicato a Portovenere (SP), in via Capellini n.114, piano terra e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 24 sub. 1, della consistenza catastale di mq 54 e con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 63,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); la superficie commerciale ricavata dalla scrivente dalle misure rilevate sulla planimetria catastale è pari a mq 69,61.
- B) Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto con atto a rogito Not. Filippo Goglia in data 21/05/2025 rep. n.19510 racc. n.14840 unitamente a piccolo appartamento soprastante (sub.2) al prezzo a corpo di € 480.000,00 - ubicato a Portovenere (SP), in via Capellini n.100, piano terra e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 26 sub. 1, della consistenza catastale di mq 28 e con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 37,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998). Per estrarre il prezzo della sola unità con destinazione commerciale, lo scrivente ha considerato che l'appartamento c/venduto insieme al fondo è dotato di una sola finestra, non possiede la vista a mare, è posto appena sopra il fondo, ha l'ingresso in cucina e il bagno è privo di finestra. Con queste caratteristiche lo scrivente ha ricercato il prezzo medio derivante da compravendite recenti in zona e precisamente

- Immobile in categoria catastale A/4 compravenduto nel marzo 2021 al prezzo di € 210.000,00 - ubicato a Portovenere (SP), in via Capellini n.18, nel fabbricato Fg. 11 mapp. 46, di vani catastali 3,5 e con una superficie stimata di circa mq 67 e così per un prezzo medio di circa € 3.134.-
- Immobile in categoria catastale A/4 compravenduto nell'ottobre 2021 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato a Portovenere (SP), in via Colonna n.41, nel fabbricato Fg. 11 mapp. 38, per un prezzo medio di € 3.157.-

Ricavando le superfici commerciali dalle planimetrie allegate all'atto Goglia 2025 si ottiene il probabile prezzo del solo appartamento mapp.26 sub.2 pari a circa € 150.000. Di conseguenza si può attribuire, con buon margine di sicurezza, il prezzo residuo all'unità censita nella categoria C/1, pari a € **330.000,00**, con una superficie commerciale ricavata dalla planimetria catastale pari a mq 33,92.-

#### 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).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
Data DAT	5/11/2024	21/05/2025
Prezzo PRZ (€)	760.000,00	330.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	69,61	33,92

pMED (€/mq)	10.917,97	9.728,77
-------------	-----------	----------

$$pMED \text{ sup} = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 10.323,37 \text{ a mq}$$

Arrotondabile ad € 10.000.-

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

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

$$\text{mq } 54,31 \times 10.000,00 \text{ €/mq} = € \mathbf{543.100,00}$$

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
Spese tecniche, diritti, sanzioni e adeguamenti di cui al capitolo 8	41.800,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO A:

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **543.100,00**

## 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.

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 di PORTOVENERE (SP),

Osservatorio del Mercato Immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO; sito "Comparabilitalia.it"; PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO A:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fondo commerciale	54,31	//	543.100,00	543.100,00
				<b>543.100,00 €</b>	<b>543.100,00 €</b>

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **41.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **501.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

- Riduzione del valore di circa il 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita; € **51.300,00**
- 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 € **450.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 93/2024

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **terreno agricolo** nell'isola Palmaria in comune di Portovenere (SP), in località "La Maiella", della superficie catastale di **3922 mq**, disposto a piane digradanti fino al mare, con entrostanti manufatti originariamente parte della logistica militare dell'isola.-

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 81** (catasto terreni), area rurale (già fabbr. rurale) di mq 98
- **foglio 14 particella 82** (catasto terreni), bosco alto di cl. U, di mq 3824, R.D. € 1,97, R.A. € 0,79

intestate a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà per 1/1.



Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.18**.-

Coerenze: a SUD scogliera a picco sul mare particella 84; a EST in parte il mare, in parte la scogliera particelle 195 e 196; a NORD le particelle 49 e 159; a OVEST in parte il sentiero interpodereale su particella 79 che collega la proprietà alla strada comunale e in parte le sistemazioni a servizio della struttura ricettiva \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di prop. di terzi (al momento non attiva).

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "*ove mancante o inadeguata quella catastale*", ricorrendo una certa commistione tra i terreni pignorati e le sistemazioni della vicina struttura, lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato di cui all'**ALLEGATO n.19**, evidenziando le interferenze accertate al momento del sopralluogo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: (piazzola + pavimentazione)	3922,00 m <sup>2</sup>
- Consistenza commerciale complessiva accessori: (terreno incolto)	3824,00 m <sup>2</sup>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 192.155,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.000,00
- Data della valutazione:	28/08/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo nessuno era presente.

L'accesso è stato eseguito alla presenza delle forze dell'ordine, così come da autorizzazione del G.E.

Come meglio precisato più avanti, una parte della particella 82 e tutta la particella 81 sono inglobate nelle sistemazioni esterne a servizio della struttura ricettiva (al momento parrebbe non attiva) identificata con le particelle 79 e 78 di proprietà di società terza \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con procedura di fallimento n.12/2019 chiusa in data 23/12/2021 per omologazione della proposta concordariale del terzo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, con socio unico \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, annovera nella proprietà delle quote del capitale sociale il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato e padre del proprietario del presente lotto) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.-

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (istanza prot. n.49259 del 22/07/2025) ha dato riscontro negativo in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione dei beni pignorati.

Pertanto, agli effetti della stima, l'immobile è da considerarsi **LIBERO** (in parte occupato senza titolo).-

## 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: Nessuna.*

4.1.5. *Altro: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **ipoteca legale**, derivante da RUOLO (art.77 D.P.R. 602/73) del 20/01/2015 rep. n. 598/5615 emesso da EQUITALIA NORD S.p.A., iscritta il **22/01/2015** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **473** r.g. e **58** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 3 e su altri beni.

- *Importo ipoteca: € 49.860,36*

- *Importo Capitale: € 24.930,18*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.

- **ipoteca della riscossione**, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 24/11/2022 rep. n. 2362/5622 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede Roma, iscritta il **25/11/2022** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **10058** r.g. e **1418** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – domicilio ipotecario eletto via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto della **piena proprietà della quota di 1/1**, sul LOTTO 3 e su altri beni.

- *Importo ipoteca: € 653.699,12*

- *Importo Capitale: € 326.849,56*

Priva di annotamenti per restrizione o cancellazione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **pignoramento**, emesso il 30/09/2024 dal Tribunale della Spezia, n. 2772 di cron., trascritto il **26/11/2024** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **9263** r.g. e **7493** r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, sul LOTTO 3 e su altri beni.

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, che deriva per atto di c/vendita e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

**Ancorché non trascritto, esiste comunque un uso civico individuabile sui luoghi con la percorribilità del sentiero esistente sulla particella 82 per l'accesso al mare.-**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €
  - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €
  - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € (\*)
  - Millesimi condominiali:
- (\*) Trattasi di terreni.

### 5.1. ACCESSO ALLA PORZIONE ALTA DEL MAPP. 82 E A TUTTO IL MAPP. 81

L'accesso a tali porzioni avviene solamente a piedi, per mezzo di cancelletto chiuso con lucchetto che serve anche le aree di pertinenza della struttura ricettiva di proprietà di terzi. In ogni caso le dette porzioni del terreno pignorato non risultano separate e/o recintate dal resto della proprietà della struttura ricettiva.-

### 5.2. DICHIARAZIONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Il Ministero Beni Culturali ha dichiarato l'immobile oggetto del presente lotto **bene di interesse storico artistico** con nota **prot. n.12024 del 7/11/2002.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, piena proprietà per 1/1, in forza di atto di c/vendita a rogito Not. Orlando Nalli del 18/11/2002 rep. n.87020 racc.15010, trascritto in data **18/02/2003** presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **1517** r.g. e **1096** r.p. (**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da periodo precedente al ventennio al 18/11/2002)

- **DEMANIO DELLO STATO** sede in ROMA (RM) c.f.: 97905320582, piena proprietà per 1/1.-

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'indagine eseguita presso l'Archivio edilizio del Comune di Portovenere ha consentito allo scrivente di accertare che i beni oggetto della presente procedura sono inseriti all'interno di pratiche edilizie insieme ad altra proprietà.

Le pratiche edilizie sono sostanzialmente in sanatoria per opere eseguite senza titolo e non vennero richieste dal proprietario del presente lotto (**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***), bensì dal padre **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** prima in qualità di "rappresentante legale della **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** e poi come "rappresentante legale della **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (dichiarando - impropriamente per le particelle 81 e 82 presente lotto - di averne titolo). Infatti, le due indicate società sono la proprietaria attuale e la sua dante causa del fabbricato abitativo utilizzato ai fini turistico-ricettivi particelle 78 e 79 (non pignorate e non oggetto della presente procedura).

Il primo titolo di cui si ha riscontro nell'archivio comunale con riferimento "anche" ai beni staggiti oggetto del presente lotto risale al 2008 (istanza del 10/12/2004) richiesto dal **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** in qualità di "rappresentante legale della **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** quando – invece – il proprietario delle coinvolte particelle 81 e 82 era già il figlio **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (per acquisto dal Demanio dello Stato con effetto dal 18/02/2003).

**Il lungo processo per regolarizzare alcune delle opere prive di titolo non si è ancora concluso.**

Comunque si segnalano:

- a) Comunicazione di manutenzione ordinaria dei muri a secco presentata in data 10/10/2000 prot. n.5340 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (già conduttore/concessionario dal Demanio del lotto poi venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).
- b) Istanza di autorizzazione in sanatoria e variante in corso d'opera presentata in data 16/11/2002 prot.7164 P.E. 3486 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, in qualità di titolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (respinta).
- c) **Permesso di costruire in sanatoria n.5/2008**, rilasciato il 19/03/2008 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di "rappresentante legale della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*", (condono edilizio ex D.L.269/2003 convertito in Legge 326/2003) per *Interventi di risanamento e restauro conservativo e consolidamento statico fabbricato destinato a civile abitazione e sistemazioni esterne* eseguiti in loc. Punta Maiella sull'isola Palmaria, distinta al foglio 14 mappali 78-79-**81**, quest'ultimo di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e oggetto del presente lotto. Si evidenzia altresì che nei grafici allegati alla sanatoria sono rappresentate le sistemazioni e i manufatti (qualificati nelle richieste successive quali "ex bunker") insistenti sulla particella 82, anch'essa di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e oggetto del presente lotto (cfr. stralcio riprodotto nell'**ALLEGATO n.21**).
- d) **Con prot. n. 12082 del 22/11/2011**, avvio del procedimento amministrativo ex L.241/90 per "accertamento dell'esistenza di opere prive dei necessari titoli autorizzativi presso gli immobili siti sull'isola Palmaria identificati al Fg.14 mappali 78-79-**81-82-83**".
- e) **Con prot. n.2236 del 3/03/2012**, richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art.49 L.R. 16/08 da parte della Soc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con legale rappresentante \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, e relativa istanza per accertamento compatibilità paesaggistica prot. n.2480 del 10/03/2012, per "*Progetto in sanatoria per opere interne e di sistemazioni esterne eseguite in assenza dei necessari titoli abilitativi*" su immobili presso Isola Palmaria fg.14 mappali 78-79-**81-82-83-159**. **Per quanto di interesse del presente lotto (particelle 81 e 82)** e con riferimento alla numerazione progressiva adottata dall'Amministrazione Comunale nella comunicazione 12082/11 e successive, la richiesta di sanatoria riguarda:
- punto 7 = *costruzione di una porzione di muro alta 80 cm, avente lunghezza metri 1,95 x 30 cm nell'area esterna a sud est del fabbricato principale, individuata al mappale 81, in cui si trova un pergolato in ferro;*
  - punto 8 = *realizzazione di un forno ed un barbecue in muratura con piano di appoggio in marmo, in prossimità di tale pergolato, per una lunghezza complessiva di circa 9,00 metri e altezza circa 1 metro, addossati al muretto di contenimento retrostante;*
  - punto 12 = *Pavimentazione in legno sotto il pergolato esistente nell'area esterna a sud est del fabbricato principale, individuata al mappale 81;*
  - punto 14 = *relativamente ai manufatti destinati a EX BUNKER insistenti sul mappale 82 indicati nella planimetria allegata con lettere "A", "B", "C", "D", "E":  
Ricostruzione di manufatto destinato a ex bunker (vedi foto n. 24-30 e rif. lett. "E" in planimetria) con costruzione di solaio di copertura a forma pressoché semicircolare in putrelle e tavelloni, con soletta in cemento e rete soprastante, avente larghezza massima metri 2,4 e lunghezza metri 4,50, alto circa metri 2,15; ricostruzione di setto murario perimetrale del medesimo bunker in pietra e mattoni, per una larghezza di circa 70 cm ed altezza circa 2,15 e ripresa con malta di tutti i muri perimetrali interni ed esterni;*
  - punto 15 = *Demolizione di scaletta preesistente lunga circa 1,70 metri, posta in prossimità del bunker di cui al punto a) – recte punto 14 - all'estremità della proprietà, riportata anche nei grafici di rilievo allegati al pdc in sanatoria n. 5/08, addossata alla roccia naturale;*
  - punto 17 = *Realizzazione di piano d'appoggio in muratura per lavandino in aderenza alla roccia naturale in prossimità del bunker denominato "A" nella planimetria allegata, avente profondità di circa 70 cm, lunghezza 2,40 metri, altezza da terra 82 cm e predisposizione degli scarichi e delle tubazioni per l'adduzione idrica; costruzione di lavandino in muratura alto circa 95 cm e dimensioni cm 95x 130 in prossimità del bunker denominato "D" nella planimetria allegata, con predisposizione degli scarichi e delle tubazioni per l'adduzione idrica;*
  - punto 18 = *Relativamente alle altre opere di SISTEMAZIONE ESTERNA l'istanza concerne  
Posa in opera di baracca di cantiere metallica avente dimensioni circa metri 2,50 x 2,50 (oggi rimossa – ndr); deposito di materiale edile in più punti del terreno individuato al mappale 82;*

- punto 19 = *Posa in opera di cancellata fissa in ferro, larga circa 90 cm, con pilastrino in muratura e malta cementizia alto circa 55 cm su cui è stata murata una pietra lunga circa 1,70 metri, posta ortogonalmente al muro esistente a confine con il mappale 196, a delimitazione della proprietà interessata da quella demaniale, su cui è stata parzialmente ricostruita la copertina in cemento anziché in pietra come quella originaria (lavori non ultimati); tali opere impediscono l'accesso lungo il passaggio esistente che conduce ai bunker esistenti all'estremità della proprietà (manufatti "B" "C" "D" "E");*
- punto 20 = *Posa in opera di cancelli e parapetti in ferro alti circa 1,2 metri e larghi 2,9 metri a delimitazione di una piazzola lungo il camminamento esistente nel mappale 82, che dal mappale 79 arriva al mare e predisposizione di punti luce tale camminamento, con posa in opera di corrugato e pozzetti di cemento;*
- punto 21 = *Interventi di manutenzione straordinaria dei muri esistenti di contenimento del terreno individuato al mappale 82.-*

Si confronti la planimetria generale – **ALLEGATO n.21-bis** – estratta tra i grafici depositati, riferita allo stato esistente al momento dell'istanza e lo stralcio della documentazione fotografica (**ALLEGATO n.21-ter**) anch'essa unita alla pratica.

- f) Con prot. n.2069 del 6/03/2013**, rigetto parziale istanza di sanatoria per le opere per le quali è necessario il ripristino di cui ai progressivi 1A, 5A, 10, 11, **15**, 22, previa acquisizione pareri Parco Naturale Regionale di Portovenere e Soprintendenza.
- g) Parere favorevole Soprintendenza prot. n.9325 del 2/04/2013.**
- h) Pareri favorevoli Parco e SIC e NULLA OSTA**, comunicati all'Ufficio Urbanistica con prot. **n.9318 del 4/11/2013** con prescrizioni. Si richiamano i punti da 1 a 4 Valutazione di incidenza (parere SIC) e punti 20 e 21 (parere Parco) di cui all'**ALLEGATO n.21-quater**.
- i) Ordinanza demolizione e rimessa in pristino n.2571 del 21/01/2014** nei confronti di Soc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nella persona del legale rappresentante \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per le opere di cui ai progressivi 1A, 5A, 10, 11, **15**, 22 secondo i grafici allegati all'istanza 2236/2012 e con le prescrizioni di cui ai pareri SIC e Parco, entro novanta giorni dalla notifica e con la contestuale irrogazione della sanzione amministrativa per € 2.066,00 da versare entro sessanta giorni dalla notifica.- Si precisa che il presente lotto è interessato dalla richiamata ordinanza per quanto attiene il solo punto 15 e le prescrizioni SIC-Parco.
- j) Deposito sismico prot. n.6412 del 1/07/2014** per la ricostruzione del solaio del bunker "E"
- k) Nulla osta Ufficio demaniale marittimo** (per opere entro i 30 metri dal demanio marittimo) prot. n.15771 del 9/11/2018.
- l) Autorizzazione ai sensi art.55 del Codice della Navigazione** (per opere entro i 30 metri dal demanio marittimo) della Capitaneria di porto della Spezia n.10 di rep. mod.73 del 12/12/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate il 13/12/2018 al n.3381, con prescrizione: "*dovrà installare una idonea recinzione che impedisca di fatto l'accesso a zone potenzialmente pericolose della proprietà privata (bunker)*".
- m) In data 27/07/2019 rinuncia all'incarico del progettista** della richiesta di sanatoria 2236/2012
- n) Istanza di compatibilità paesaggistica n.106/25** presentata nel novembre 2024 tramite SUAP dal curatore del fallimento n.12/2019 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con richiesta da parte del Comune del versamento della cosiddetta sanzione per danno ambientale di € 15.000 (fallimento chiuso in data 23/12/2024 per omologazione della proposta concordariale del terzo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

**Al momento, nel fascicolo comunale non risulta la nomina di altro professionista e non sono ancora stati rilasciati i titoli necessari per la definizione della vicenda.-**

## **7.2.SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC vigente approvato con D.C.C. n.03 del 26/02/2002.

I terreni pignorati ricadono nell'ambito "*TNI8 - Palmaria, versanti boscati - Territori non insediabili*", regolato dalle norme di Sub-ambito riprodotte nell'**ALLEGATO n.21 quinquies**.

Nel portale del comune sono inoltre reperibili le seguenti informazioni.

PER LA PARTICELLA 81

<b>Classificazione e Vincoli</b>	<b>Perc.</b>	<b>Tipologia</b>
TNI8 - Palmaria, versanti boscati - Territori non insediabili (vedasi scheda di zona)	100 %	PUC Ambiti
Territori costieri (fascia di rispetto di 300 mt)	100 %	PUC Vincoli
Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico	100 %	PUC Vincoli
Territori coperti da Boschi e Foreste	100 %	PUC Vincoli
RP.3 - Riserve Parziali di interesse paesaggistico (B)	42 %	Piano Parco
RNO.4 - Riserve Naturali Orientate (B)	58 %	Piano Parco
IS CE - Insediamento Sparso a regime normativo di Conservazione	100 %	P.T.C.P.
CE - Conservazione (assetto geomorfologico)	100 %	P.T.C.P.
CE - Conservazione (assetto vegetazionale)	100 %	P.T.C.P.
IT_826 - Portovenere, Cinque Terre e isole Palmaria, Tino e Tinetto - Sito UNESCO	100 %	Vincoli Paesagg.
R2 - Rischio medio (Mappa del rischio da dissesti di natura geomorfologica. Vigono le misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 40 del 28/03/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ai sensi dell'art. 65 comma 7 e 8 e 67 comma 1 D.lgs n. 152/2006)	81 %	P.A.I.
P2 - Pericolosità media, propensione (Mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica. Vigono le misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 40 del 28/03/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ai sensi dell'art. 65 comma 7 e 8 e 67 comma 1 D.lgs n. 152/2006)	19 %	P.A.I.
P4 - Pericolosità molto elevata (Mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica. Vigono le misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 40 del 28/03/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ai sensi dell'art. 65 comma 7 e 8 e 67 comma 1 D.lgs n. 152/2006)	81 %	P.A.I.
Parco Naturale Regionale di Porto Venere (LR 30/2001)	100 %	Vincoli Paesagg.
IT1345104 - Isola Palmaria - Sito di Interesse Comunitario	100 %	Vincoli Paesagg.
IT1345104 - Isola Palmaria - Zone Speciali di Conservazione	100 %	Vincoli Paesagg.
070423 - Bellezze di insieme - Zona costiera dei comuni di Deiva Framura Bonassola Levanto Monterosso Vernazza Riomaggiore La Spezia Portovenere (parzialmente revocato per il comune di La Spezia da 070588)	100 %	Vincoli Paesagg.
070455 - Bellezze di insieme - Isola Palmaria ed isole minori Tino e Tinetto Comune di Portovenere	100 %	Vincoli Paesagg.

PER LA PARTICELLA 82

<b>Classificazione e Vincoli</b>	<b>Perc.</b>	<b>Tipologia</b>
TNI8 - Palmaria, versanti boscati - Territori non insediabili (vedasi scheda di zona)	100 %	PUC Ambiti
Fascia di rispetto Stradale	1 %	PUC Vincoli
Territori costieri (fascia di rispetto di 300 mt)	100 %	PUC Vincoli
Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico	100 %	PUC Vincoli

Territori coperti da Boschi e Foreste	100 %	PUC Vincoli
RP.3 - Riserve Parziali di interesse paesaggistico (B)	37 %	Piano Parco
RNO.4 - Riserve Naturali Orientate (B)	63 %	Piano Parco
IS CE - Inseediamento Sparso a regime normativo di Conservazione	82 %	P.T.C.P.
CE - Conservazione (assetto geomorfologico)	13 %	P.T.C.P.
MA - Mantenimento (assetto geomorfologico)	81 %	P.T.C.P.
CE - Conservazione (assetto vegetazionale)	87 %	P.T.C.P.
IT_826 - Portovenere, Cinque Terre e isole Palmaria, Tino e Tinetto - Sito UNESCO	100 %	Vincoli Paesagg.
R2 - Rischio medio (Mappa del rischio da dissesti di natura geomorfologica. Vigono le misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 40 del 28/03/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Settentrionale, ai sensi dell'art. 65 comma 7 e 8 e 67 comma 1 D.lgs n. 152/2006)	8 %	P.A.I.
P4 - Pericolosità molto elevata (Mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica. Vigono le misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 40 del 28/03/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Settentrionale, ai sensi dell'art. 65 comma 7 e 8 e 67 comma 1 D.lgs n. 152/2006)	8 %	P.A.I.
P2 - Pericolosità media, propensione (Mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica. Vigono le misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 40 del 28/03/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Settentrionale, ai sensi dell'art. 65 comma 7 e 8 e 67 comma 1 D.lgs n. 152/2006)	92 %	P.A.I.
Parco Naturale Regionale di Porto Venere (LR 30/2001)	100 %	Vincoli Paesagg.
IT1345104 - Isola Palmaria - Sito di Interesse Comunitario	100 %	Vincoli Paesagg.
IT1345104 - Isola Palmaria - Zone Speciali di Conservazione	100 %	Vincoli Paesagg.
070423 - Bellezze di insieme - Zona costiera dei comuni di Deiva Framura Bonassola Levanto Monterosso Vernazza Riomaggiore La Spezia Portovenere (parzialmente revocato per il comune di La Spezia da 070588)	100 %	Vincoli Paesagg.
070455 - Bellezze di insieme - Isola Palmaria ed isole minori Tino e Tinetto Comune di Portovenere	100 %	Vincoli Paesagg.

## 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 12/03/2025, depositava dettagliata istanza di accesso agli atti assunta al protocollo comunale al n.3622 in pari data, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale non forniva riscontro scritto. L'accesso all'archivio edilizio dello scrivente risultava infruttuoso non avendo reperito alcun titolo edilizio. Lo scrivente decideva, pertanto, di estendere la ricerca anche ai soggetti confinanti con i beni staggiti, mediante nuova istanza prot. 10794 del 14/07 u.s., con la quale veniva chiesto di estendere l'indagine alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riscontrando quanto riportato al paragrafo 7.1.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione che il Comune di PORTOVENERE ha messo a disposizione dello scrivente, nonché sulla base delle informazioni desunte dall'atto di provenienza; **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune**

stesso, l'eventuale istruttoria comunale 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).-**

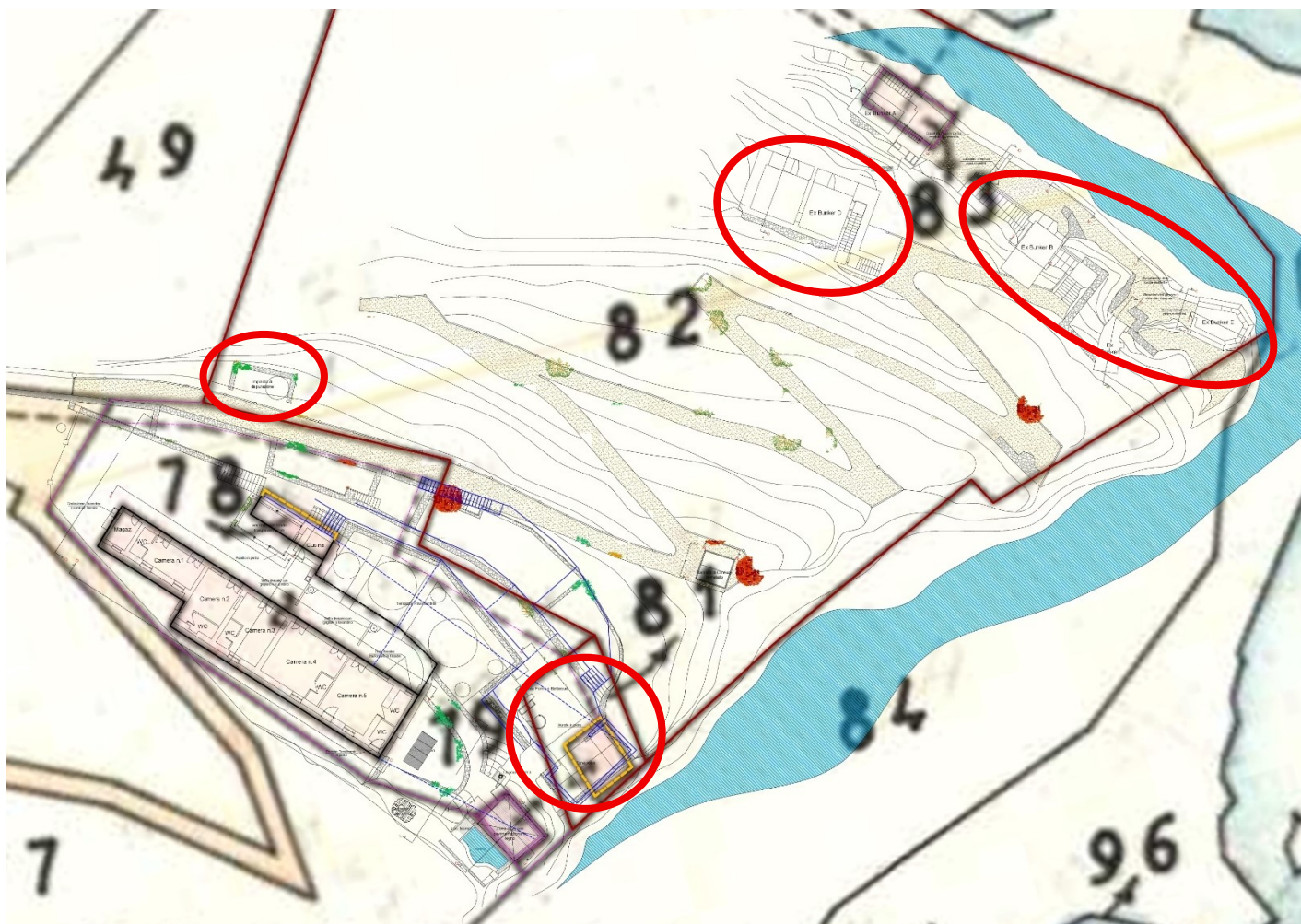
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Richiamate le premesse, si precisa come di seguito.

- i. Nel rogito notarile con il quale l'esecutato acquistava il lotto dal Demanio dello Stato, il compendio in esame viene così descritto e coerenzato: <<appezamento di terreno sito sull'Isola Palmaria in località detta "Punta Mariella", distinto al Catasto Terreni del Comune di Portovenere nel foglio 14, con le particelle:
- 81 fabbricato rurale (**piazzola**) di mq 98;
  - 82 bosco alto di mq 3824 R.D. Euro 1,97 e R.SA. Euro 0,79
- scheda Mod.199 n.43 dello Schedario dei beni del Patrimonio dello Stato, avente a confini: a nord Demanio Pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile; ad ovest Demanio dello Stato; a sud \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; ad est proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*>>.

La piazzola oggi esistente, indicata anche nell'oggetto della c/vendita soprariportato, veniva altresì descritta nella perizia di stima allegata al rogito <<.... modeste piazzole, tra le quali si segnala la terrazza a mare distinta con la particella 81 particolarmente vasta (circa 100 mq) e suggestiva>>.

- ii. Il funzionario pubblico intervenuto all'atto per delega del direttore della filiale di Genova dell'Agenzia del Demanio dichiarava: <<in relazione al disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, che le opere di cui al mappale 81 sono state effettuate in data anteriore al primo settembre 1967>>.
- iii. Le recenti modifiche al D.P.R. 380/01 e le successive circolari esplicative evidenziano la necessità di verificare lo stato legittimo anche prima del 1/9/67, almeno a partire dall'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 1942.
- iv. La sistemazione a valle del sentiero interpodereale a confine con la particella 79 e il percorso pedonale che conduce alla scogliera si ritengono pre-esistenti anche all'acquisizione della proprietà da parte del Demanio dalla Regia Marina che nel rogito viene indicata tra gli anni 1874 e 1930. Così come i manufatti definiti nei citati grafici quali ex bunker sono da ritenersi realizzati dalla Regia Marina prima del 1942. A tale proposito si evidenzia che i detti manufatti sono tutti posti sul terreno particella 82 (pignorata) ad esclusione del manufatto "ex bunker A" che lo scrivente ha individuato corrispondere alla particella 83 di proprietà di terzi, non pignorata.
- v. Le "manutenzioni" agli alti muri a servizio della struttura ricettiva che interferiscono con la proprietà pignorata, financo quelli a confine con il viottolo che consente l'accesso al mare, si ritengono regolarizzate in base ai titoli di cui alle lettere a) e c) del paragrafo 7.1.-
- vi. In particolare, le tavole unite al Permesso di costruire in sanatoria 5/2008 raffigurano le sistemazioni esterne che hanno interesse per la presente procedura (particelle 81 e 82), nonché i manufatti ex bunker ed anche la fossa Imhoff installata sulla particella 82, ma a servizio della casa mapp.79 (quest'ultima di proprietà di terzi e non pignorata).



Qui sopra la sovrapposizione della mappa catastale di impianto con la tavola dello stato oggetto di richiesta di sanatoria prot. n.2236/2012.-

Si può infatti ricavare che l'ex bunker "A" corrisponde alla particella 83 esclusa dalla presente perizia.-

Sono invece cerchiati in rosso i manufatti che interessano la presente procedura e che erano già raffigurati nel Pdc 5/2008 (**ALLEGATO n.21**), oltre ai muri e muri a secco del percorso pedonale verso il mare.-

### **RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

Sulla base delle soprariportate premesse, si riscontrano e si confermano le difformità indicate al paragrafo 7.1 lettera e) di cui alla richiesta sanatoria, il cui procedimento non si è ancora concluso.

Ancorché tutto il procedimento si sia svolto in assenza del reale proprietario (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), tutti i pareri già acquisiti e la riscontrata compatibilità paesaggistica (da qui la richiesta di versamento del "danno ambientale" – paragr. 7.1 lettera n) fanno ritenere sanabili le opere che interessano i beni staggiti.

Sono tuttavia da prevedere:

- l'integrazione dell'istanza con il consenso del proprietario delle particelle 81 e 82;
- l'esecuzione delle opere di riduzione in pristino che si sono interrotte, qui di interesse solo per il punto 15 (ricostruzione scaletta esterna al manufatto ex bunker "E");
- l'adeguamento alle prescrizioni SIC e Parco.-

La regolarizzazione all'autorizzazione allo scarico acque reflue oggi convogliate alla fossa Imhoff installata sul terreno pignorato, ancorché compreso nelle opere sanate con Pdc 5/2008, potrebbe evidenziare difficoltà in occasione dell'eventuale attestazione dell'agibilità del fabbricato particella 79. Problematica che non riguarda il lotto pignorato (se non che viene occupato senza titolo dalla detta fossa).

Per quanto attiene gli scarichi dei lavandini esterni di cui alla lettera e) punto 17 del paragrafo 7.1 si deve evidenziare che trattasi di "predisposizione" e che pertanto gli scarichi non sono attivi. Di talché (attese anche le difficoltà evidenziate nei pareri SIC-Parco rappresentate dalla vicinanza del mare) se ne può prevedere

l'eliminazione e/o la non attivazione/completamento, giacché i manufatti ex bunker possono essere utilizzati, al momento, solo come depositi.-

Si ritiene che le già stabilite sanzioni di € 15.000 e di € 2.066 (come descritte al paragrafo 7.1) non incidano in maniera prevalente sulle difformità ascrivibili alle particelle 81 e 82.

Con mero intento prudenziale, si può considerare 1/4 dell'esborso richiesto e quindi circa € 4.300

Ai **fini esclusivamente estimativi**, si può prevedere un costo complessivo della regolarizzazione (per le opere sulle particelle 81 e 82) **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche, di sanzioni e di adeguamento alle prescrizioni Parco pari a

**€ 10.000,00**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

Si ritiene necessario l'accertamento al catasto fabbricati della piazzola (particella 81) che possiede le caratteristiche di area urbana, nonché dei manufatti insistenti sulla particella 82.-

Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento catastale in quanto non previsto espressamente nell'incarico e perché potrà/dovrà provvedervi il soggetto che effettuerà la regolarizzazione di cui al paragrafo che precede.

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo di spese tecniche di circa **€ 8.000,-**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

Come al paragrafo 8.1

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

**8.5. RIEPILOGO COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE:**

Richiamati i paragrafi che precedono, sono da prevedere:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 10.000,00
- regolarizzazione catastale:	<u>€ 8.000,00</u>
<b>sommano .....</b>	<b>€ 18.000,00</b>

BENE A PORTOVENRE (SP) – isola PALMARIA loc. La Maiella

## TERRENO AGRICOLO con entrostanti manufatti

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **terreno agricolo** nell'isola Palmaria in comune di Portovenere (SP), in località "La Maiella", della superficie catastale di **3922 mq**, disposto a piane digradanti fino al mare, con entrostanti manufatti originariamente parte della logistica militare dell'isola.-

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 81** (catasto terreni), area rurale (già fabbr. rurale) di mq 98
- **foglio 14 particella 82** (catasto terreni), bosco alto di cl. U, di mq 3824, R.D. € 1,97, R.A. € 0,79

intestate a

\*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\*, proprietà per 1/1.

Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.18**.-

Coerenze: a SUD scogliera a picco sul mare particella 84; a EST in parte il mare, in parte la scogliera particelle 195 e 196; a NORD le particelle 49 e 159; a OVEST in parte il sentiero interpodereale su particella 79 che collega la proprietà alla strada comunale e in parte le sistemazioni a servizio della struttura ricettiva \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* di prop. di terzi (al momento non attiva).

Così come previsto nell'incarico giudiziale, "*ove mancante o inadeguata quella catastale*", ricorrendo una certa commistione tra i terreni pignorati e le sistemazioni della vicina struttura, lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato di cui all'**ALLEGATO n.19**, evidenziando le interferenze accertate al momento del sopralluogo. Per quanto riguarda i manufatti ex bunker si fa riferimento ai grafici allegati all'istanza di sanatoria in itinere.-

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'Isola viene raggiunta esclusivamente con un servizio pubblico di battelli, più frequente in estate e praticamente ad uso esclusivo dei residenti in inverno.

Si può raggiungere dalla Spezia con i battelli che collegano calata Morin, Portovenere e Palmaria in località Terrizzo, a nord dell'isola, a cui si aggiunge la meta estiva del Pozzale, nel versante sud-orientale dell'isola, di fronte al Tino. Dal pontile di Portovenere si ha un collegamento diretto con il versante nord dell'isola, che consente di sbarcare al Terrizzo o a Punta Secca.

Il clima mite e la localizzazione lungo le rotte dell'avifauna migratoria hanno contribuito a renderla sito di particolare interesse naturalistico, sia per diverse entità vegetali che si trovano al limite nord-orientale della loro distribuzione, che per la ricca presenza di specie ornitiche di interesse comunitario, talune delle quali rare a livello regionale o nazionale.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio è raggiungibile dal Terrizzo sia per mezzo della strada asfaltata che conduce alla batteria Cavour, sia per mezzo di percorso sterrato percorribile a piedi che lambisce il Forte Umberto I fino a raggiungere il lato orientale dell'isola di punta Maiella (o Mariella).

Come evidenziato nell'ALLEGATO n.19 qui riprodotto, la porzione alta della particella 82 e tutta la particella 81 sono inglobate nelle sistemazioni esterne a servizio della struttura ricettiva (al momento parrebbe non attiva) identificata con le particelle 79 e 78 di proprietà di società terza (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*).



La particella 81 è costituita da "piazzola" pavimentata in pietra e tavolato, delimitata da muretti in pietra con sovrastante pergolo in metallo, con vista sul mare aperto, da Torre scuola al Tino.

La residua superficie della particella 81 è comunque pavimentata in pietra ed è interessata da muretti, in parte da manufatti accessori quali forno e barbecue, nonché da scaletta, sempre in pietra, che la collega alla porzione alta del terreno particella 82.

L'accesso a tali porzioni avviene solamente a piedi, per mezzo di cancelletto chiuso con lucchetto che serve anche le aree di pertinenza della struttura ricettiva di proprietà di terzi. In ogni caso le dette porzioni del terreno pignorato non risultano separate e/o recintate dal resto della proprietà della struttura ricettiva detta.

Il terreno mapp. 82 è disposto a piane digradanti fino al mare con soprassuolo costituito da formazioni arbustive termofile e da alcune piante di olivo.

I muretti di fascia esistenti sono in buona parte compromessi e necessitano di manutenzione straordinaria.

Entrostante al terreno pignorato esiste un manufatto non pignorato, di proprietà di terzi, identificato con la particella 83 (indicato nei grafici quale ex bunker "A"), superstite delle dotazioni logistiche della vicina Batteria Cala Fornace da tempo dismessa. Si deve pertanto ritenere che sulla particella pignorata 82 esista una servitù di fatto, ancorché non trascritta, per l'accesso pedonale al manufatto particella 83 e per l'accesso di questa al mare.

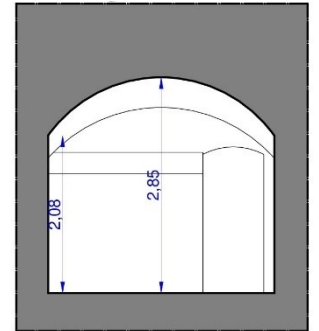
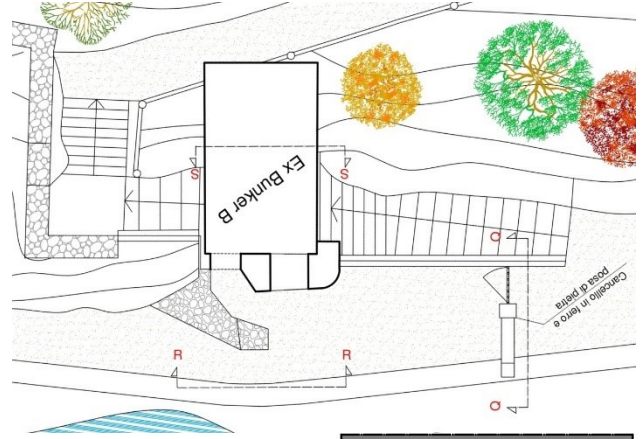
Allo stesso tempo, nel lotto sono altresì compresi i manufatti o ruderi di manufatto in gran parte interrati (non indicati nella mappa del NCT) e indicati nei grafici con ex bunker lettere "B" - "C" - "D" - "E", vestigie delle fortificazioni militari dell'isola e del sistema logistico connesso alla vicina Batteria Cala Fornace.

Giova riportare stralcio della perizia di stima del Demanio allegata all'atto di acquisto dell'esecutato:

<<Le opere militari ancora presenti sul luogo (muri di contenimento e fabbricati) contribuiscono a creare modeste piazzole ..... omissis..... Si fa presente che sospesa sulla scogliera esiste una vecchia postazione di mitragliatrice in pietra, di modeste dimensioni (circa mq 4) pericolante e al momento non accessibile.>>

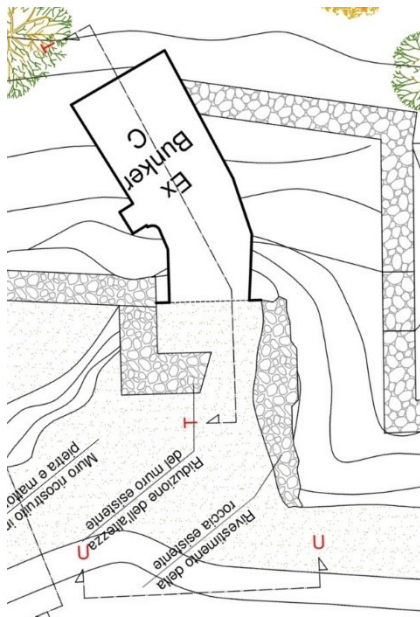
Per consistenza e descrizione si fa riferimento ai grafici di cui agli **ALLEGATI n.21 e 21bis** e alle altre tavole depositate in Comune, di seguito riprodotte in stralcio:

**ex bunker "B"**



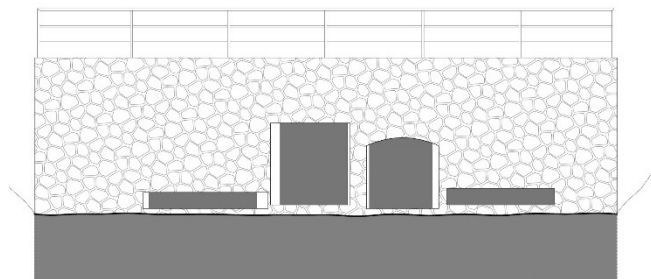
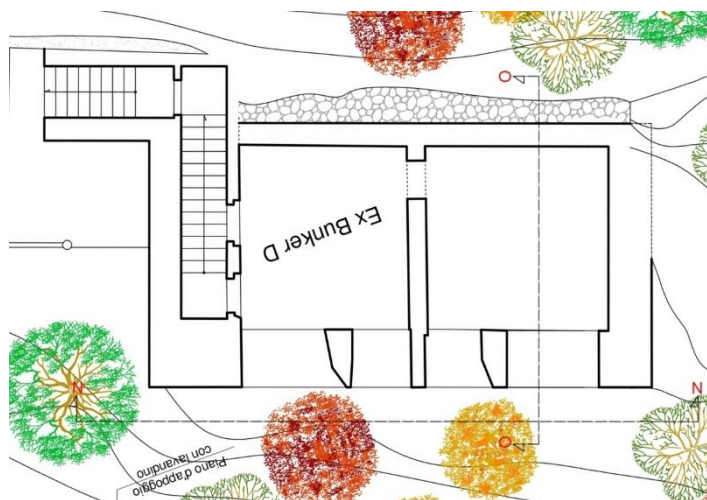
Superf. utile mq 14,97 - superf. commerciale mq 24,00

**ex bunker "C"**

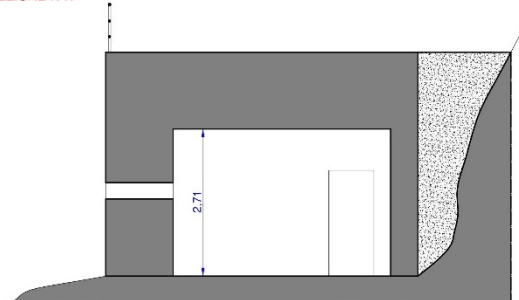


Superf. utile mq 7,5 - superf. commerciale mq 15

**ex bunker "D"**



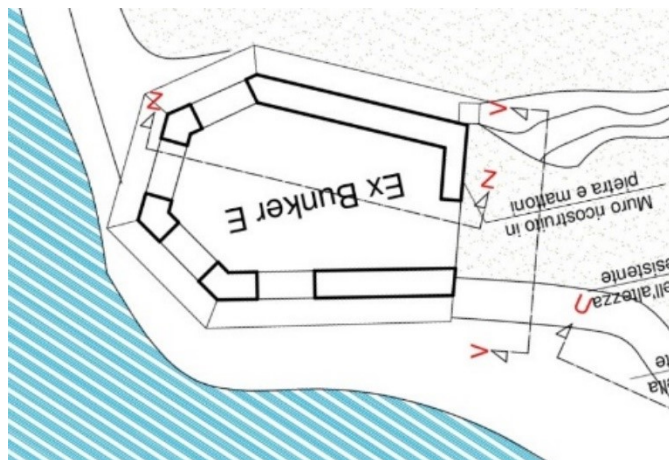
SEZIONE N-N



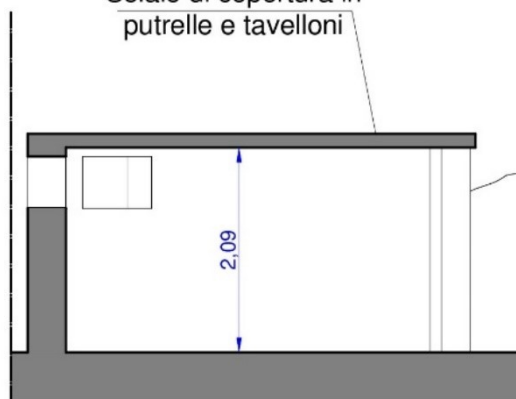
SEZIONE O-O

Superf. utile mq 30,43 - superf. commerciale mq 43,00

**ex bunker "E"**



Solaio di copertura in  
putrelle e tavelloni



SEZIONE Z-Z

Superf. utile mq 8,15 - superf. commerciale mq 12,00

Nel sistema infrastrutturale inserito nel *masterplan per la valorizzazione dell'isola*, il tracciato pedonale che attraversa il terreno mapp. 82 è indicato quale *sentiero secondario* che consente l'accesso al mare, in prossimità della Cala della Fornace.

La circostanza è confermata anche dall'avviso posto sul cancello a margine della strada sterrata di accesso alla adiacente struttura ricettiva, nonché ai riferimenti contenuti nei vari pareri citati al paragrafo 7.1.-



L'inizio del sentiero è ubicato a margine della particella 79 in confine con la particella 82 e indicato nella mappa del NCT con il tratto convenzionale della "strada interpoderale".

**Il detto sentiero costituisce anche l'accesso dalla via pubblica al compendio pignorato.**



Sul terreno particella 82, al momento del sopralluogo, si trovavano abbandonati rottami di attrezzature edili, una motocarriola (non si sa se funzionante) e diversi sacconi "big bag" contenenti detriti edili.

Sempre sul terreno particella 82, in posizione a valle del sentiero che prosegue quello interpoderale di accesso (quest'ultimo indicato in mappa sul margine nord della particella 79) è stata installata una fossa tipo Imhoff di recente costruzione (modello in materiale plastico), connessa agli scarichi del soprastante edificio utilizzato come struttura ricettiva (al momento sembrerebbe chiusa), di proprietà della società terza già indicata in apertura di paragrafo (come indicato anche nei grafici Pdc 5/2008 e richiesta sanatoria n.2236/2012).-

Così come segnalato nella perizia di stima allegata al rogito di provenienza, il compendio può usufruire di un punto di approdo <<difficoltoso, ma non impossibile>>. Lo scrivente precisa che il lotto non si estende fino a mare e che pertanto l'approdo è su proprietà demaniale, per l'utilizzo del quale si ritiene necessaria la richiesta e il rilascio dall'Ente preposto di una concessione.-

Le foto dell'**ALLEGATO n.22** evidenziano quanto descritto.

**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
Piazzola con pergolo in metallo	27,00	x	35 %	=	9,45
Residua superfice della particella 81 (pavimentata)	71,00	x	10%	=	7,10
Superficie ragguagliata a vano utile particella 81					16,55
ex bunker "B"	24,00	x	25%	=	6,00
ex bunker "C"	15,00	x	25%	=	3,75
ex bunker "D"	43,00	x	30%	=	12,90
ex bunker "E"	12,00	x	35%	=	4,20
Superficie ragguagliata a vano utile ex bunker					= 26,85
Terreno particella 82 (residuo al netto ex bunker) 3824 - 94 =					3.730

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Attesa la particolarità del bene derivante dall'unicità dei luoghi e dall'assoluta propensione del privato a non vendere, lo scrivente ritiene, per i fini della presente procedura, di poter legare la valutazione al prezzo corrisposto per l'acquisto del bene da parte dell'esecutato al Demanio con verifica del risultato ed eventuale adeguamento alle risultanze dell'indagine di mercato.

Mercato, che per la sua particolarità, sviluppa un volume di c/vendite molto limitato.

Prova ne sa che sull'isola non sono stati rilevati trasferimenti nel segmento ricercato (ville, per la valutazione degli accessori all'abitazione e aree circostanti quali la particella 81).

Si è potuto altresì riscontrare la c/vendita di due terreni in Palmaria da utilizzare per la valutazione della residua porzione della particella 82.

Primo metodo

L'acquisto del lotto da parte dell'esecutato risale al 18/11/2002 e il prezzo dichiarato in atto è di € 64.000, aggiudicato al miglior offerente, sulla base d'asta del valore stimato dall'Agenzia del Demanio con perizia allegata all'atto di € 63.000.-

Procedimento di stima adottato dall'Agenzia del Demanio: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La piazzola e la residua parte pavimentata è stata valutata alla stregua di una pertinenza del fabbricato abitativo (in ultimo utilizzato con scopi turistico-ricettivi) venduto qualche anno prima (sempre dal Demanio) a società collegata agli attuali esecutati.

Nell'anno 2000 il Demanio aveva venduto l'abitazione particelle 78-79 al prezzo unitario di circa € 3.100/mq (si ritiene in condizioni da ristrutturare - atto Not. Nalli del 28/11/2000 rep. 70002).

Si osserva che i successivi atti traslativi dell'edificio non sono stati presi in considerazione perché effettuati tra società sempre riconducibili al medesimo gruppo familiare.

Il coefficiente adottato dal Demanio per ragguagliare la superfice dell'accessorio scoperto all'abitazione è 0,10.-

Lo scrivente, nella tabella della consistenza che precede, ha differenziato la superfice della piazzola, ora con pergolo in metallo, dalla rimanente superfice del mapp.81.

Appare anche necessario adeguare il coefficiente di ragguaglio o indice mercantile in 0,35 per la piazzola;

0,10 per la residua parte pavimentata;

0,25 per il bunker "B" e "C", anche in considerazione dello loro stato di manutenzione;

0,30 per il bunker "D", in considerazione dello stato di manutenzione, e dell'altezza utile interna;

0,35 per il bunker "E", in considerazione del solaio "nuovo" e dell'alta panoramicità.

Il terreno mapp.82 è stato valutato dal Demanio secondo il prezzo medio indicato in € 10/mq.

Il mercato immobiliare nel comune capoluogo dal 2000 ad oggi ha mostrato una dinamica complessa, influenzata da fattori economici, turistici e urbanistici.

Sebbene abbia subito fluttuazioni, il mercato ha dimostrato una tendenza alla stabilizzazione dei prezzi e una domanda sostenuta per immobili di pregio, soprattutto quelli con caratteristiche uniche e di valore storico-artistico. Negli ultimi anni, nel mercato immobiliare della zona, i prezzi si sono mantenuti stabili o hanno subito lievi variazioni, riflettendo un equilibrio tra domanda e offerta.

Rientra pertanto in questa logica il minimo aumento (circa 7,5%) rilevabile tra le quotazioni OMI riferite alle abitazioni di tipo economico (tipologia prevalente) dell'isola Palmaria dell'anno 2024 rispetto all'anno 2006 (ultimo anno più risalente reperibile sul sito dell'A.d.E.).

Lo scrivente ha pertanto ritenuto di poter aggiornare il prezzo di riferimento utilizzato dal Demanio per la vendita dell'edificio abitativo limitrofo ai beni da stimare, come di seguito  
€ 3.100/mq x 1,075 = € 3.332,50 da arrotondare a € 3.350/mq  
-----

#### Secondo metodo

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.

Si sono pertanto ricercate le c/vendite di abitazioni in villa per la valutazione degli accessori quale la particella 81 e i manufatti ex bunker, oltre a c/vendite di terreni agricoli per la valutazione della residua superficie della particella 82.

#### 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:

Così come già anticipato, le contrattazioni sull'isola, molto limitate, non hanno messo a disposizione dello scrivente l'esame di compravendite d'immobili in Palmaria. Per questo motivo è stato necessario estendere la ricerca al segmento di mercato più prossimo (*Portovenere fronte mare, fogli catastali 9,10 e 11*).

Le transazioni individuate nella tipologia edilizia "ville", risultano ricomprese nel foglio 10 e precisamente:

**A.-** Immobile in categoria catastale A/7 cl.4 vani 8,5 compravenduto con atto a rogito Not. Filippo Goglia in data 29/11/2018 rep. n.10520, tr. il 3/12/2018 al r.p.6715 al prezzo di € 1.097.800,00 di cui € 17.300,00 per quote terreni pertinenziali - ubicato a Portovenere (SP), identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 282-536 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 150,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

**B.-** Immobile in categoria catastale A/7 cl.3 vani 9,5 compravenduto con atto a rogito Not. Alberto Cecchini in data 11/12/2018 rep. n. 38082, tr. il 2/01/2019 al r.p.43, al prezzo di € 500.000,00 per la quota di ½ - ubicato a Portovenere (SP), identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 296 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 184,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) ed escluso aree scoperte di mq 174.-

Il prezzo medio per la superficie commerciale ricavabile dalle dette c/vendite, ricondotto allo stato di manutenzione del *subjet*, è di circa € 4.600/mq

Avendo premesso che l'analisi è stata condotta nel segmento di mercato più prossimo, si può riportare il dato nel segmento del *subjet* procedendo all'analisi dei valori OMI e ponendoli in relazione tra loro (medesima tipologia nelle due zone OMI di riferimento = Isola Palmaria e Arenella e Seno dell'Olivo).

Presi a riferimento i valori medi, il rapporto di posizione risulta € 3.400/ € 3.750 = 0,9067

Il prezzo medio riportato nel segmento di mercato ricercato risulta pertanto € 4.600 x 0,9067 = € 4.170,82

arrotondato a € 4.100/mq

Le transazioni individuate per la valutazione dei terreni sono:

**C.-**Immobile in categoria catastale A/4 cl.2 vani 1,5 - superficie catastale mq 25, compravenduto con atto a rogito Not. Claudia Ceroni in data 11/06/2015 rep. n. 16575, tr. il 16/06/2015 al r.p.3096, al prezzo di € 100.000,00 di cui € 33.774,00 per terreni pertinenziali - ubicato nell'Isola Palmaria, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 186 (terreno mq 1260 mapp. 261 fg.13 - terreno mq 39 mapp. 264 fg.13). La transazione è utile per individuare il prezzo del terreno che, grazie alla sua esposizione/estensione/destinazione/coltura in essere, porta a un parametro di circa €/mq 26,00 (si riferisce ad area coltivata ad oliveto).

**D.-**Terreni non coltivati censiti al NCT nel fg.12 mapp.406, 407, 122 per complessivi mq 3480 compravenduti con atto a rogito Not. Mario Rossi in data 27/12/2013 rep. n. 50249, tr. il 21/01/2014 al r.p.347, al prezzo di € 45.459,00 con un parametro unitario di = €/mq 13,06 (da utilizzarsi per aree non coltivate).

-----  
CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

In via prudenziale, si possono mediare i prezzi ricavati con i due metodi per l'abitazione di riferimento (media € 3.725/mq) e assumere invece il prezzo di € 13/mq per i terreni incolti.

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

$$\begin{aligned} \text{mq } 16,55 + 26,85 &= \text{mq } 43,40 \quad \times \quad 3.725,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 161.665,00 \\ \text{mq } 3.730 &\quad \times \quad 13,00 \text{ €/mq} = \quad \text{€ } 48.490,00 \end{aligned}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche, diritti, sanzioni e adeguamenti di cui al capitolo 8	18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 210.155,00**

## 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.

Per i terreni non trasformati, sono state assunte le superfici catastali.-

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 di PORTOVENERE (SP), Osservatorio del Mercato Immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO; sito "Comparabilia.it"; PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO A:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Piazzola e zona pavimentata e ex bunker	43,40		161.665,00	161.665,00
A	terreno incolto con accesso al mare	3730	//	48.490,00	48.490,00
				<b>210.155,00 €</b>	<b>210.155,00 €</b>

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **18.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **192.155,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

- Riduzione del valore di circa il 15,17% per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita e per la condizione di interferenza di cui al punto 5.1 e descritta in perizia, nonché per il peso imposto dall'uso civico di accesso al mare; € **29.155,00**
- 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 € **163.000,00**