



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Gabriele Gaggioli

CUSTODE:

SO.VE s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANDREA BECONCINI

CF:BCNDR67P15E463U

con studio in SARZANA (SP) VIA CISA, 12

telefono: +393358172132

email: info@studiobeconcini.org

PEC: beconciniandrea@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 21,90 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127436 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12070.1/2011)
Coerenze: il sub. 53 confina a est con benc al sub. 93, a ovest con cantina al sub. 54, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con scannafosso al sub. 92

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.027,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.027,50

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 849,72

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrfari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare, l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito



progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garage non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato,



situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 21,90 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127436 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12070.1/2011)

Coerenze: il sub. 53 confina a est con benc al sub. 93, a ovest con cantina al sub. 54, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con scannafosso al sub. 92



L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 1 è una cantina a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da porta REI ad un'anta.

Il lotto confina con area condominiale al sub 93, con cantina al sub 54, con area di manovra al sub. 95.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI
pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di
cls. REI



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale di deposito	8,11	x	100 %	=	8,11
Totale:	8,11				8,11

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,11 x 250,00 = **2.027,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.027,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.027,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	8,11	0,00	2.027,50	2.027,50
				2.027,50 €	2.027,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.027,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.027,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 21,90 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127436 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12070.1/2011)
Coerenze: il sub. 55 confina a est con cantina al sub. 54, a ovest con box auto al sub. 56, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con scannafosso al sub. 92

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.112,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.112,50
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 836,72

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non



utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a



*** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 21,90 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127436 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12070.1/2011)
Coerenze: il sub. 55 confina a est con cantina al sub. 54, a ovest con box auto al sub. 56, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con scannafosso al sub. 92

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale

buono 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 2 è una cantina a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico attivo; si accede da porta REI ad un'anta.

Il lotto confina con cantina al sub 54, con area di manovra al sub. 95 e con garage al sub 56 di cui al lotto 3.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	8,45	x	100 %	=	8,45
Totale:	8,45				8,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,45 x 250,00 = **2.112,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.112,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.112,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	8,45	0,00	2.112,50	2.112,50
				2.112,50 €	2.112,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.112,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.112,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **21,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127435 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12069.1/2011)
Coerenze: il sub. 56 confina a est con cantina al sub. 55, a ovest con box auto al sub. 57, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con scannafosso al sub. 92

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.292,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.292,00
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.582,73**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di



autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed



esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **21,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127435 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12069.1/2011)
Coerenze: il sub. 56 confina a est con cantina al sub. 55, a ovest con box auto al sub. 57, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con scannafosso al sub. 92

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale

buono 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 3 è un box auto a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con cantina al sub. 55 di cui al lotto 2, con cantina al sub 91 di cui al lotto 14, con area di manovra ai sub. 95

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media 

infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	21,91	x	100 %	=	21,91
Totale:	21,91				21,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,91 x 1.200,00 = **26.292,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.292,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.292,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	21,91	0,00	26.292,00	26.292,00
				26.292,00 €	26.292,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.292,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.292,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **intercapedine ispezionabile** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **33,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060269 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560343.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60269.1/2025)

Coerenze: il sub. 164 confina con i subalterni 90, 59, 60, 95, 62

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 180,03



Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa all costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE

DI CUI AL PUNTO A

intercapedine ispezionabile a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **33,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33



mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060269 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560343.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60269.1/2025)
Coerenze: il sub. 164 confina con i subalterni 90, 59, 60, 95, 62

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	buono	
cinema	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
ospedale	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	nella media	
autobus distante 100 m	nella media	
ferrovia distante 200 m	nella media	
porto distante 18 km (porto La Spezia)	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 4 è un ex box auto con annesso locale deposito, ora trasformato in intercapedine ispezionabile, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il vano è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con garage ai sub. 60 e 62, con locale di deposito al sub 90 di cui al lotto 13, con area di manovra ai sub. 95

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> saracinesca realizzati in acciaio zincato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in blocchi di cls. REI	al di sopra della media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> con cavi a vista	al di sotto della media	

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
intercapedine ispezionabile	33,17	x	100 %	=	33,17
Totale:	33,17				33,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,17 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	intercapedine ispezionabile	33,17	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **18,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127435 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12069.1/2011)
Coerenze: il sub. 63 confina a est con box auto al sub. 62, a ovest con vano scala al sub. 123, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.996,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.996,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.109,99**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetreria", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di



autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed



esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **18,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127435 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12069.1/2011)
Coerenze: il sub. 63 confina a est con box auto al sub. 62, a ovest con vano scala al sub. 123, a nord con area di manovra al sub. 95, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 5 è un box auto, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con garage al sub.62, con vano scale al sub 123, con area di manovra ai sub. 95.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato



pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	18,33	x	100 %	=	18,33
Totale:	18,33				18,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,33 x 1.200,00 = **21.996,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.996,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.996,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,33	0,00	21.996,00	21.996,00
				21.996,00 €	21.996,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.996,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.996,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127436 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12070.1/2011)
Coerenze: il sub. 64 confina a est con area di manovra al sub. 95, a ovest con cantina al sub. 67, a nord con box auto al sub. 65, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.015,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.015,00
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 911,01**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di



autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed



esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127436 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12070.1/2011)
Coerenze: il sub. 64 confina a est con area di manovra al sub. 95, a ovest con cantina al sub. 67, a nord con box auto al sub. 65, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale

buono 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 6 è una cantina a pianta pressoché trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico attivo; si accede da porta REI ad un'anta. Il lotto confina con cantine al sub 65 e 67, con area di manovra al sub. 95, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,06	x	100 %	=	8,06
Totale:	8,06				8,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,06 x 250,00 = **2.015,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.015,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.015,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	8,06	0,00	2.015,00	2.015,00
				2.015,00 €	2.015,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.015,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **2.015,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **10,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 68 confina a est con cantina al sub. 67, a ovest con cantina al sub. 69, a nord con disimpegno al sub. 102, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.542,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.542,50
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 964,29

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrfari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non



utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a



*** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **10,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 68 confina a est con cantina al sub. 67, a ovest con cantina al sub. 69, a nord con disimpegno al sub. 102, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

centro commerciale

buono



cinema

al di sopra della media



palestra

al di sopra della media



ospedale

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media



autobus distante 100 m

nella media



ferrovia distante 200 m

nella media



porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 7 è una cantina a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico; si accede da porta REI ad un'anta. Il lotto confina con area condominiale al sub 102, con cantina al sub 67, con cantina al sub 69 di cui al lotto 8, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media

*pareti esterne:* costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	10,17	x	100 %	=	10,17
Totale:	10,17				10,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,17 x 250,00 = **2.542,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.542,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.542,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	10,17	0,00	2.542,50	2.542,50
				2.542,50 €	2.542,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.542,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.542,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **13,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 35,58 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 69 confina a est con cantina al sub. 68, a ovest con cantina al sub. 70, a nord con disimpegno al sub. 102, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.482,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.482,50
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.363,21

Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati forniti dal dott. Francesco Nobile, amministratore del condominio La Vetràia, con sede legale e operativa in La Spezia (SP) 19121, Piazza Chiodo 8, tel. 0187 599355.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non



utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a



*** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **13,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 35,58 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 69 confina a est con cantina al sub. 68, a ovest con cantina al sub. 70, a nord con disimpegno al sub. 102, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

cinema

al di sopra della media



centro commerciale

buono



palestra

al di sopra della media



ospedale

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media



autobus distante 100 m

nella media



ferrovia distante 200 m

nella media



porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 8 è una cantina con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico attivo; si accede da porta REI ad un'anta. Il lotto confina con area condominiale al sub 102, con cantina al sub 67 di cui al lotto 7, con cantina al sub 70 di cui al lotto 9, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media

*pareti esterne:* costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	13,93	x	100 %	=	13,93
Totale:	13,93				13,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,93 x 250,00 = **3.482,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.482,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.482,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	13,93	0,00	3.482,50	3.482,50
				3.482,50 €	3.482,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.482,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.482,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **10,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 30,11 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 70 confina a est con cantina al sub. 69, a sud e ad ovest con terrapieno, a nord con benc al sub. 93

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.730,00
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.108,97

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non



utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a



*** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **10,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 30,11 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 70 confina a est con cantina al sub. 69, a sud e ad ovest con terrapieno, a nord con bcnc al sub. 93

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale

buono 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 9 è una cantina con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da porta REI ad un'anta. Il lotto confina con area condominiale al sub 102 e sub 93, con cantina al sub 69 di cui al lotto 8, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	10,92	x	100 %	=	10,92
Totale:	10,92				10,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,92 x 250,00 = 2.730,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.730,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.730,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	10,92	0,00	2.730,00	2.730,00
				2.730,00 €	2.730,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.730,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.730,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **24,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127438 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12072.1/2011)
Coerenze: il sub. 79 confina a est con box auto al sub. 80, a ovest con vano scala al sub. 78, a nord con scannafosso al sub. 94, a sud con area di manovra al sub. 95.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.556,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.556,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.929,65**



Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati forniti dal dott. Farnesco Nobile, amministratore del condominio La Vetraia, con sede legale e operativa in La Spezia (SP) 19121, Piazza Chiodo 8, tel. 0187 599355.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **24,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	24,63	x	100 %	=	24,63
Totale:	24,63				24,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,63 x 1.200,00 = **29.556,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.556,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.556,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	box singolo	24,63	0,00	29.556,00	29.556,00
				29.556,00 €	29.556,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.556,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.556,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **14,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 38,32 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 84 confina a est con box auto al sub. 85, a ovest con disimpegno al sub. 96, a nord con scannafosso al sub. 94, a sud con area di manovra al sub. 95.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.592,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.592,50
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**1.452,65**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati forniti dal dott. Farncesco Nobile, amministratore del condominio La Vetraia, con sede legale e operativa in La Spezia (SP) 19121, Piazza Chiodo 8, tel. 0187 599355.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991



fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.



Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I. integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di



protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **14,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 38,32 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 84 confina a est con box auto al sub. 85, a ovest con disimpegno al sub. 96, a nord con scannafosso al sub. 94, a sud con area di manovra al sub. 95.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

buono



cinema
palestra
ospedale

al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 11 è un locale di deposito accanto al vano scala condominiale, che si sviluppa per una porzione sotto la rampa. Ha struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, è sprovvista di finiture e ha impianto elettrico non attivo; si accede da porta REI ad un'anta. Il lotto confina con area condominiale al sub 96, con garage al sub 85, con scannafosso al sub 94.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	14,37	x	100 %	=	14,37
Totale:	14,37				14,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,37 x 250,00 = **3.592,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.592,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.592,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	14,37	0,00	3.592,50	3.592,50
				3.592,50 €	3.592,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.592,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.592,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **intercapedine ispezionabile** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **25,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060284 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560455.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60284.1/2025)

Coerenze: il sub. 89 confina a con terrapieno e subalterni 93, 166, 95

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 142,63



Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE

DI CUI AL PUNTO A

intercapedine ispezionabile a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **25,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26



mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060284 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560455.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60284.1/2025)

Coerenze: il sub. 89 confina a con terrapieno e subalterni 93, 166, 95

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 12 era un box auto, ora trasformato in intercapedine ispezionabile,, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con garage al sub.88, con vano scale al sub 93, con area di manovra ai sub. 95, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI
infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
intercapedine ispezionabile	25,09	x	100 %	=	25,09
Totale:	25,09				25,09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,09 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	intercapedine ispezionabile	25,09	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **57,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 161,50 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)

Coerenze: il sub. 90 confina a est con area di manovra al sub. 95, a ovest con box auto al sub. 61, a nord con box auto ai sub. 58 e 59, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.381,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.381,44

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 172,34

Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati forniti dal dott. Francesco Nobile, amministratore del condominio La Vetraia, con sede legale e operativa in La Spezia (SP) 19121, Piazza Chiodo 8, tel. 0187 599355.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di



prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato,



situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **57,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 161,50 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)

Coerenze: il sub. 90 confina a est con area di manovra al sub. 95, a ovest con box auto al sub. 61, a nord con box auto ai sub. 58 e 59, a sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011



ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

buono



cinema

al di sopra della media



palestra

al di sopra della media



ospedale

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media



autobus distante 100 m

nella media



ferrovia distante 200 m

nella media



porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 13 è un locale di deposito con accesso da porta REI ad un'anta dal piano secondo sottostrada, in prossimità dell'inizio della rampa carrabile di collegamento tra i primo e il secondo piano. Si attraversa uno stretto corridoio in discesa, per raggiungere un ampio locale che si sviluppa in gran parte al di sotto della rampa carrabile. Il lotto ha struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, è sprovvista di finiture e ha impianto elettrico non attivo.

Il lotto confina con garages al sub 58, 59 e sub. 164 di cui al lotto 4, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media



pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	57,15	x	100 %	=	57,15
Totale:	57,15				57,15

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,15 x 41,67 = **2.381,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.381,44**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.381,44**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	57,15	0,00	2.381,44	2.381,44
				2.381,44 €	2.381,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.381,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.381,44



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **7,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 91 confina a est con box auto al sub. 56, a ovest con area di manovra al sub. 95, a nord con box auto al sub. 57, a sud con scannafosso al sub. 92.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.940,00
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.940,00
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 858,76**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrfari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non



utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria **N. 250/2019** e successive varianti, intestata a



*** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **7,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 257 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. SP0127437 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12071.1/2011)
Coerenze: il sub. 91 confina a est con box auto al sub. 56, a ovest con area di manovra al sub. 95, a nord con box auto al sub. 57, a sud con scannafosso al sub. 92.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro commerciale
cinema
ospedale
palestra

buono 
al di sopra della media 
al di sotto della media 
al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 14 è una cantina a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvista di finiture e con impianto elettrico attivo; si accede da porta REI ad un'anta. Il lotto confina con cantine al sub 65 e 67, con area di manovra al sub. 95, con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad un'anta. porta REI

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,76	x	100 %	=	7,76
Totale:	7,76				7,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,76 x 250,00 = **1.940,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.940,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.940,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	7,76	0,00	1.940,00	1.940,00
				1.940,00 €	1.940,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.940,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.940,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **intercapedine ispezionabile** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 171 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 18 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060290 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560510.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60290.1/2025) Coerenze: il sub. 127 confina con terrapieno e con i subalterni 155, 128

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 89,67**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di



autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed



esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE

DI CUI AL PUNTO A

intercapedine ispezionabile a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **8,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 171 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 18 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060290 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560510.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60290.1/2025) Coerenze: il sub. 127 confina con terrapieno e con i subalterni 155, 128

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011



ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
autostrada distante 1 km
ferrovia distante 200 m
porto distante 1 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 15 era un box auto a pianta trapezoidale di dimensioni ridotte, ora trasformato in intercapedine ispezionabile, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da serranda a maglia quadrata scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il locale è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con area di manovra condominiale al sub. 155, con box auto al sub. 128, e con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI
infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,18	x	100 %	=	8,18
Totale:	8,18				8,18

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,18 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	intercapedine ispezionabile	8,18	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 0,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **intercapedine ispezionabile** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **35,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 172 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 38 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060291 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560523.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60291.1/2025) Coerenze: il sub. 130 confina con terrapieno e subalterni 129, 155, 131, 109, 90

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 198,47



Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società eseguita *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società eseguita della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE

DI CUI AL PUNTO A

intercapedine ispezionabile a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **35,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 172 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 38 mq, rendita



88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060291 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560523.12/08/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE (n. 60291.1/2025)

Coerenze: il sub. 130 confina con terrapieno e subalterni 129, 155, 131, 109, 90

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
autostrada distante 1 km
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 16 era un box auto a pianta pressoché trapezoidale, ora trasformato in intercapedine ispezionabile, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, tamponamento in blocchi di calcestruzzo, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; con l'ultima pratica edilizia in atti il garage è stato chiuso, la basculante è stata sostituita con una porta REI ad un'anta. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il lotto confina con area di manovra condominiale al sub. 155, con box auto al sub. 129, con box auto al sub. 131 di cui al lotto 17, e con terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI
infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
intercapedine ispezionabile	35,42	x	100 %	=	35,42
Totale:	35,42				35,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,42 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	intercapedine ispezionabile	35,42	0,00	0,00	0,00



	0,00 €	0,00 €
--	--------	--------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **19,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 131 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)

Coerenze: il sub. 131 confina a est con box auto al sub. 130, a ovest con box auto al sub. 132, a nord area di manovra al sub. 155, a sud con scannafosso al sub 109 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.796,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.796,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.477,67



Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa all costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **19,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 131 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI,



piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)

Coerenze: il sub. 131 confina a est con box auto al sub. 130, a ovest con box auto al sub. 132, a nord area di manovra al sub. 155, a sud con scannafosso al sub 109 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 17 è un box auto a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con box auto al sub. 130 di cui al lotto 16, con box auto al sub. 132 di cui al lotto 18, con area di manovra condominiale al sub 155, e con aria su rampa di accesso al piano secondo sottostrada al sub. 95. Nella planimetria catastale il box confina con scannafosso al sub. 109, mentre allo stato attuale il garage comprende anche l'area dello stesso, e confina direttamente con la rampa di accesso al piano sottostante.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di
cls. REI
infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio
zincato



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	19,83	x	100 %	=	19,83
Totale:	19,83				19,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,83 x 1.200,00 = **23.796,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.796,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.796,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	box singolo	19,83	0,00	23.796,00	23.796,00
				23.796,00 €	23.796,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.796,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.796,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **27,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 132 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)
Coerenze: il sub. 132 confina a est con box auto al sub. 131, a ovest con box auto ai sub. 133 e 134, a nord con area di manovra al sub. 155, a sud con scannafosso al sub 109 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.539,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.539,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.378,06



Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati forniti dal dott. Farnesco Nobile, amministratore del condominio La Vetraia, con sede legale e operativa in La Spezia (SP) 19121, Piazza Chiodo 8, tel. 0187 599355.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **27,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 132 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI



n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)
Coerenze: il sub. 132 confina a est con box auto al sub. 131, a ovest con box auto ai sub. 133 e 134, a nord con area di manovra al sub. 155, a sud con scannafosso al sub 109 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
ferrovia distante 200 m
autostrada distante 1 km
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 18 è un box auto a pianta pressoché trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica. Il lotto confina con box auto al sub. 131 di cui al lotto 17, con box auto al sub. 133 di cui al lotto 19 e sub. 134 di cui al lotto 20, con area di manovra condominiale al sub 155, e con aria su rampa di accesso al piano secondo sottostrada al sub. 95.
Nella planimetria catastale il box confina con scannafosso al sub. 109, mentre allo stato attuale il garage comprende anche l'area dello stesso, e confina direttamente con la rampa di accesso al piano sottostante.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI
infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	27,18	x	100 %	=	27,18
Totale:	27,18				27,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,18 x 1.050,00 = **28.539,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.539,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.539,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	box singolo	27,18	0,00	28.539,00	28.539,00
				28.539,00 €	28.539,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.539,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.539,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **19,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)
Coerenze: il sub. 133 confina a est con box auto al sub. 132, a ovest con area di manovra al sub 110, a nord con box auto al sub. 134, a sud con scannafosso al sub 109 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.460,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.364,67



Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **19,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI



n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)

Coerenze: il sub. 133 confina a est con box auto al sub. 132, a ovest con area di manovra al sub 110, a nord con box auto al sub. 134, a sud con scannafosso al sub 109 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	buono	
cinema	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
ospedale	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	nella media	
autostrada distante 1 km	nella media	
ferrovia distante 200 m	nella media	
porto distante 18 km (porto La Spezia)	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 19 è un box auto a pianta trapezoidale, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, sprovvisto di finiture e con impianto elettrico non attivo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica.

Il lotto confina con box auto al sub. 134 di cui al lotto 20, con box auto al sub. 132 di cui al lotto 18, con area condominiale al sub 110, e con rampa di accesso al piano secondo sottostrada al sub. 95.

Nella planimetria catastale il box confina con scannafosso al sub. 109, mentre allo stato attuale la muratura divisoria consiste in un muretto basso, quindi il garage comprende anche l'area dello scannafosso e confina direttamente con il muro dividente con la rampa di accesso al piano sottostante.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in blocchi di cls. REI	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> saracinesca realizzati in acciaio zincato	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> con cavi a vista	al di sotto della media	
------------------------------------	-------------------------	---

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	19,55	x	100 %	=	19,55
Totale:	19,55				19,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,55 x 1.200,00 = **23.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **23.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **23.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	19,55	0,00	23.460,00	23.460,00
				23.460,00 €	23.460,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.460,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.460,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **19,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 134 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)
Coerenze: il sub. 134 confina a est con box auto al sub. 132, a ovest con area di manovra ai sub 110 e 155, a nord con area di manovra al sub. 155, a sud con area di manovra al sub 133 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.472,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.472,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

ipoteca , stipulata il 06/10/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 1229/5616 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Sarzana ai nn. R.P. - 527 - R.G. 3517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da conc. amministrativa / riscossione..

Importo ipoteca: 105.629,66.

Importo capitale: 52.814,83.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 32, 53, 55, 64, 68, 91, 140, 70, 143, 78, 69, 84, 127, 63, 82, 144, 61, 133, 134, 139, 56, 131, 79, 89, 132, 151, 130, 90..

Si precisa che i subalterni 32, 78, 82, 151 non sono oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.364,67



Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati forniti dal dott. Farnesco Nobile, amministratore del condominio La Vetraia, con sede legale e operativa in La Spezia (SP) 19121, Piazza Chiodo 8, tel. 0187 599355.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata



in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I, integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetraia, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze



Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **19,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 134 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI



n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 Pratica n. SP0193510 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18754.1/2012)
Coerenze: il sub. 134 confina a est con box auto al sub. 132, a ovest con area di manovra ai sub 110 e 155, a nord con area di manovra al sub. 155, a sud con area di manovra al sub 133 .

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
autostrada distante 1 km
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 20 è un box auto a pianta rettangolare, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo; si accede da saracinesca scorrevole in acciaio zincato. La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica.
Il lotto confina con box auto al sub. 132, con lotto 19 al sub 133, con aree di manovra ai sub. 110 e 155.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di cls. REI
infissi esterni: saracinesca realizzati in acciaio zincato



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	19,56	x	100 %	=	19,56
Totale:	19,56				19,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,56 x 1.200,00 = **23.472,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.472,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.472,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	19,56	0,00	23.472,00	23.472,00



23.472,00 €	23.472,00 €
-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.472,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.472,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **31,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 95,80 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060292 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560534.12/08/2025 FUSIONE (n. 60292.1/2025)
Coerenze: il sub. 173 confina con terrapieno e subalterni 110, 138, 153, 94

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.545,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.545,70
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.648,19**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006),



con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla



normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.



Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **31,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 95,80 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060292 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560534.12/08/2025 FUSIONE (n. 60292.1/2025)
Coerenze: il sub. 173 confina con terrapieno e subalterni 110, 138, 153, 94

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
autostrada distante 1 km
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 21 è un locale di deposito posto al di sotto della rampa carrabile di collegamento tra il piano primo interrato e il livello della strada. Il lotto, di recente ristrutturazione, è accessibile da un portoncino blindato dotato di spioncino, ha pianta a forma irregolare e solaio di copertura inclinato, in quanto posto al di sotto di una rampa carrabile. Il pavimento è in grés porcellanato di colore marrone, le pareti sono intonacate e dipinte di colore giallo, l'unica finestra presente è in pvc con vetrocamera. Il locale è dotato di climatizzatore.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	31,17	x	100 %	=	31,17
Totale:	31,17				31,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,17 x 210,00 = **6.545,70**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.545,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.545,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	31,17	0,00	6.545,70	6.545,70
				6.545,70 €	6.545,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.545,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.545,70



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **29,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 165 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 32 mq, rendita 87,59 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060293 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560538.12/08/2025 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 60293.1/2025)
Coerenze: il sub. 165 confina con i subalterni 155, 145, 94, 99

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.281,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.281,10

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Sarzana ai nn. R.P. 127 - R.G. 1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.493,24.

Importo capitale: 22.746,62.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, mappale 594 sub. 56, 61, 63, 64, 79, 89, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 144

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.492,68**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetraia", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006),



con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. n. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 10.05.2011 è stata emanata una deliberazione della Giunta Comunale di modifica della convenzione edilizia n. 180271 del 16.03.2006, sottoscritta dalla società esecutata *** DATO OSCURATO *** , per l'attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato, con cui sono state eseguite le opere di costruzione del fabbricato sito in Sarzana, ai numeri civici 51 e 57 di Via Muccini (fg. 41, mapp. 594 e subalterni), terminati in data 19.01.2011. Tale modifica consiste nella rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale ad imporre l'uso pubblico dei parcheggi collocati sotto l'edificio, in cambio della realizzazione da parte della società esecutata della pavimentazione situata in Via Landinelli, strada del centro storico di Sarzana.

In data 30.06.2011 è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo ai subalterni dall'1 al 52 del mappale 594 (appartamenti e negozi posti ai piani fuori terra dell'edificio); non è stato però rilasciato certificato di agibilità dei locali cantina e box auto situati ai due piani interrati. In particolare l'edificio risulta sprovvisto della certificazione di conformità antincendio dei due piani interrati.

In data 12.12.2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ha effettuato un sopralluogo nell'autorimessa interrata del Condominio, riscontrando numerose irregolarità; il Comando ha comunicato "che non sussistono i requisiti e i presupposti previsti dalla normativa di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività in oggetto, e pertanto questo Comando propone alle Autorità in indirizzo l'adozione dei provvedimenti per il divieto di prosecuzione dell'attività di autorimessa privata. Ad avvenuta realizzazione degli interventi necessari a conformare l'attività alla



normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, previa presentazione di apposito progetto ai fini della prevenzione incendi, tenuto conto che lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello del progetto approvato da questo Comando con nota n. 15669 del 01/10/2009 e prima del riavvio dell'attività dovrà essere presentata a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 e secondo le modalità previste dal D.M. 07/08/2012".

Il Condominio procede quindi alla chiusura dei locali interrati e a comunicare ai condomini di non utilizzarli.

In data 24.01.2018 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarzana comunica diffida il condominio all'uso dell'autorimessa privata.

Il condominio incarica l'ing. Andrea Marchetti, iscritto al Albo degli Ingegneri di Lucca al n. A866, di redigere un progetto di adeguamento dell'autorimessa alle normative di prevenzione incendi, di cui ha presentato richiesta di parere al Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia nel dicembre 2018 (rif. Pratica VV.F. n. 10495).

Tale progetto prevede diversi interventi di adeguamento, tra cui la chiusura di alcuni box auto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco istanza di valutazione del progetto in data 17.12.2018, assunta al prot. n. 15595 con elaborati progettuali sostitutivi assunti al prot. n. 948 del 29.01.2019 e n. 1207 del 04/02/2019.

In data 24.12.2019, il geometra Diego Maggiani, incaricato dal condominio, presenta relativa S.C.I.A. in SANATORIA n. 250 prot. 49655, con opere di adeguamento impianto antincendio tese al conseguimento del C.P.I., integrata successivamente con nota del 08.09.2023 prot. 39687.

In data 25.11.2024 l'ing Marchetti precisa che le opere edili sono state concluse, ma che la fine dei lavori non è stata ancora presentata, in quanto erano da completare alcune opere relative all'impianto elettrico delle parti comuni, e alcuni garages non erano stati ancora svuotati nonostante le richieste avanzate dalla Direzione Lavori.

In data 08.04.2025 al prot. 4850 è stata presentata SCIA di prevenzione incendi, di cui è stata comunicata dal Comando dei Vigili del Fuoco della Spezia la presa d'atto dell'avvenuto adeguamento al prot. 9262 del 04.07.2025.

In data 22.07.2025 al prot. 30769, il geom. Maggiani ha presentato Comunicazione di Fine Lavori alla SCIA n.250/2019.

In data 13.08.2025 al prot. 34469 il geom. Maggiani ha presentato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **211/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

Permesso di Costruire in sanatoria N. **18/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria relativa alla costruzione di fabbricato nell'Area Progetto 3 unità di intervento n. 9, presentata il 25/10/2010 con il n. 34342 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 18/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 mapp. 11 sub 1..

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, e intestato a persone terze; si precisa inoltre che è stata rilasciata l'abitabilità degli immobili indicati al foglio 41, 594, sub. dal 1 al 52, trattasi di abitazioni ed esercizi commerciali situati ai piani fuori terra del fabbricato, non oggetto di pignoramento.



Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **39687/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICHE EDILIZIE / SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (ART. 22 - DPR 380), presentata il 08/09/2023 con il n. 39687/2023 di protocollo.

Elaborati integrativi a SCIA 250/2019

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria N. **250/2019** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere interne realizzate al piano primo seminterrato, in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello specifico, tali abusi riguardano la realizzazione di 19 autorimesse e 5 cantine, presentata il 23/12/2019 con il n. 250/2019 di protocollo, agibilità del 13/08/2025 con il n. 2025.34469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **29,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 165 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 32 mq, rendita 87,59 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI n. 51-57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/08/2025 Pratica n. SP0060293 in atti dal 13/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3560538.12/08/2025 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 60293.1/2025)
Coerenze: il sub. 165 confina con i subalterni 155, 145, 94, 99

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
autostrada distante 1 km
ferrovia distante 200 m
porto distante 18 km (porto La Spezia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è un box auto con annessa cantina, con struttura in travi e pilastri in cemento armato, e tamponamento in blocchi di calcestruzzo; si accede sia dalla saracinesca sia da portone di sicurezza, dotato di maniglione antipánico su entrambi i lati, che conduce ad uno dei vani scala condominiali.

La pavimentazione è di tipo carrabile in cemento. Il box è dotato di serratura sia manuale a cilindro che elettrica.

Il lotto confina con scannafosso al sub. 94, con garage al sub. 145, con disimpegno e vano scala condominiale al sub. 99, e con area di manovra al sub. 155.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	29,91	x	100 %	=	29,91
Totale:	29,91				29,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è calcolato utilizzando la Superficie Interna Lorda, escludendo le murature perimetrali e includendo le murature divisorie interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,91 x 210,00 = **6.281,10**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.281,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.281,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	29,91	0,00	6.281,10	6.281,10
				6.281,10 €	6.281,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.281,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.281,10



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **are urbana** a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 12/05/2011 Pratica n. SP0083051 in atti dal 12/05/2011 DIVISIONE (n. 8456.1/2011)
Coerenze: il sub. 120 confina a est con fondo ad uso bancario e portico al sub. 11, a ovest con area urbana al sub. 121, a nord con aria su rampa di accesso al piano S1 al sub. 110, ad sud con area urbana al mappale 597.
- foglio 41 particella 597 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 12/05/2011 Pratica n. SP0083051 in atti dal 12/05/2011 DIVISIONE (n. 8456.1/2011)
Coerenze: il mappale 597 confina a est con fondo ad uso bancario al mappale 594 sub. 11, a sud con edificio al mapp. 120, ad ovest con corti urbane ai mapp. 595 e 123, a nord con aree urbane al mappale 594 sub. 120, 121, 122.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10,64

Ulteriori avvertenze:

I dati sono forniti dalla dott.ssa Michela Nencini, in qualità di amministratrice del condominio "La Vetreria", con sede in La Spezia (SP) 19121, Via Bartolomeo Fazio, 127.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Pasquale Scrufari ai nn. 179441 di repertorio, registrato il 03/03/2006 ai nn. 494, trascritto il 03/03/2006 a Sarzana ai nn. 963/584 e 964/585.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 -



3, al Catasto Terreni al foglio 41 particella 122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 09/12/1991 fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di notaio Orlando Nalli ai nn. 22442 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a La Spezia ai nn. 3043, trascritto il 07/01/1992 a Sarzana ai nn. 98/84 e 97/83.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particelle 116 sub. 1 - 2 - 3, 117 sub. 2 - 3, 118 sub. 1 - 2, 119 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, 121 sub. 2 - 3..

Il signor *** DATO OSCURATO *** con il citato atto "ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge *** DATO OSCURATO *** [...], la nuda proprietà del compendio immobiliare di cui sopra in parti uguali al figlio *** DATO OSCURATO *** ed al figlio *** DATO OSCURATO ***", come da certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2005 fino al 03/02/2006), registrato il 24/10/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5 vol. 448, trascritto il 12/11/2005 a Sarzana ai nn. nn. 5133/3196.

Il certificato notarile cita: "successiva denuncia integrativa n. 56 vol 456, registrata a Sarzana il 06/10/2006, trascritta a Sarzana in data 10/11/2006 ai n.ri 5565/3606 e n.ro 236 vol.9990, registrata a La Spezia il 03/02/2015, trascritta a Sarzana in data 29/04/2015 ai n.ri 1325/948. In merito a detta successione si precisa che il padre *** DATO OSCURATO *** e la madre *** DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Pasquale Scrufari repertorio n.ro 177417 registrato a Sarzana il 26/10/2005, mentre è stata tacitamente accettata dal germano *** DATO OSCURATO *** giusta trascrizione del 13/01/2012 si n.ri 155/112".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 211/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto esecutivo relativo al complesso dell'ex Vetreria, presentata il 20/12/2005 con il n. 43252 di protocollo, rilasciata il 26/01/2007 con il n. 211 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41 mapp. 11 sub 1.

Si precisa che il mappale indicato nel Permesso di Costruire corrisponde ad un altro fabbricato, situato nella vicina Piazza San Giorgio, intestato a persone terze

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 42 bis - tessuti insediati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57

ARE URBANA

DI CUI AL PUNTO A

are urbana a SARZANA VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI 51-57, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 594 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 12/05/2011 Pratica n. SP0083051 in atti dal 12/05/2011 DIVISIONE (n. 8456.1/2011)
Coerenze: il sub. 120 confina a est con fondo ad uso bancario e portico al sub. 11, a ovest con area urbana al sub. 121, a nord con aria su rampa di accesso al piano S1 al sub. 110, ad sud con area urbana al mappale 597.
- foglio 41 particella 597 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: VIA BRIGATA PARTIGIANA UGO MUCCINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 12/05/2011 Pratica n. SP0083051 in atti dal 12/05/2011 DIVISIONE (n. 8456.1/2011)
Coerenze: il mappale 597 confina a est con fondo ad uso bancario al mappale 594 sub. 11, a sud con edificio al mapp. 120, ad ovest con corti urbane ai mapp. 595 e 123, a nord con aree urbane al mappale 594 sub. 120, 121, 122.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

cinema

palestra

ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

autostrada distante 1 km

ferrovia distante 200 m



porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 23 è un'area esterna scoperta, posta tra l'edificio del condominio "La Vetraia" e gli edifici ai mappali 120 e 123, collegata al portico del condominio da una rampa per portatori di handicap. La rampa è pavimentata con piastrelle in pietra levigata, di forma rettangolare di colore grigio chiaro, con cornice in piastrelle di colore più scuro, mentre il resto dell'area è pavimentata con piastrelle in pietra scanalate, sempre di forma rettangolare di colore grigio.

L'area confina con il portico al mappale 594 sub. 11, aree esterne al mappale 594 sub. 121, al mappale 123 e al mappale 595 (lotto 26), e con fabbricato al mappale 120.

Si precisa che all'interno del lotto insiste un macchinario di condizionamento dell'aria, collegato al fabbricato al mappale 120.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che i marciapiedi e i portici esterni sono destinati ad uso pubblico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	are urbana	45,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A corte urbana a SARZANA VIA ANGELO LUCRI, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 595 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 62 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO LUCRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/03/2011 Pratica n. SP0047640 in atti dal 21/03/2011 COSTITUZIONE (n. 718.1/2011)

Coerenze: il mapp. 595 confina a nord con area urbana al mapp. 597, a sud con Via Angelo Lucri, ad ovest con corte urbana al mapp. 123, ad est con edifici ai mapp. 120 e 121.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
il lotto è utilizzato come posto auto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che i marciapiedi e i portici esterni sono destinati ad uso pubblico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SARZANA VIA ANGELO LUCRI

CORTE URBANA

DI CUI AL PUNTO A

corte urbana a SARZANA VIA ANGELO LUCRI, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 595 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 62 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO LUCRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/03/2011 Pratica n. SP0047640 in atti dal 21/03/2011 COSTITUZIONE (n. 718.1/2011)
Coerenze: il mapp. 595 confina a nord con area urbana al mapp. 597, a sud con Via Angelo Lucri, ad ovest con corte urbana al mapp. 123, ad est con edifici ai mapp. 120 e 121.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, La Spezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
cinema
palestra
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
 autostrada distante 1 km
 ferrovia distante 200 m
 porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 24 è un'area esterna scoperta di forma rettangolare allungata, posta tra l'area esterna di cui al lotto 23 e gli edifici ai mappali 120, 121 e 123, che collega la corte al lotto 23 con Via Angelo Lucri; l'area è pavimentata con piastrelle in pietra scanalate, di forma rettangolare di colore grigio. L'area confina con area esterna al mappale 123, con fabbricati ai mappali 120 e 121, e con Via Angelo Lucri.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esterna	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	corte urbana	62,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A corte urbana a SARZANA VIA ANGELO LUCRI, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 596 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO LUCRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/03/2011 Pratica n. SP0047640 in atti dal 21/03/2011 COSTITUZIONE (n. 718.1/2011)

Coerenze: il mapp. 596 confina a nord-ovest con corte urbana al mapp. 595, a nord-est con edificio al mapp. 121, a sud ovest con Via Angelo Lucri, a sud est con Via Emiliana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

Data di conclusione della relazione: **15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
il lotto è utilizzato come posto auto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 09/07/2018 a Sarzana ai nn. R.P. 1792 - R.G. 2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Sarzana al foglio 41, particella 595, 596, 597, 594 sub. 53, 55, 56, 61, 63, 64, 68, 69, 70, 79, 84, 89, 90, 91, 120, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 143, 144

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



autobus distante 100 m
 autostrada distante 1 km
 ferrovia distante 200 m
 porto distante 18 km (porto La Spezia)

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 25 è un'area esterna scoperta di forma rettangolare, pavimentata con piastrelle in pietra scanalate, di forma rettangolare di colore grigio.
 L'area confina con fabbricato al mappale 120 e 121, con Via Angelo Lucri e con Via Emiliana.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che i marciapiedi e i portici esterni sono destinati ad uso pubblico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: La Spezia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	corte urbana	34,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

data 15/05/2026

il tecnico incaricato
ANDREA BECONCINI

