



TRIBUNALE ORDINARIO

LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** OMISSIS ***.

DEBITORE:

*** OMISSIS ***

GIUDICE:

Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

CUSTODE:

Avv. Patrizia Torracca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 2/04/2026

TECNICO INCARICATO:

PAOLO MEDDA

CF: MDDPLA63B22E463U

con studio in La Spezia (SP)

Via Vittorio Veneto, 236

telefono: 0039 0187 730283

email: geom.paolo.medda@gmail.com

PEC: paolo.medda@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con giardino** sito in Località Valdurasca nel Comune di Follo (SP), Via Durasca n. 8/A, della superficie commerciale di **mq. 76,20**.

Trattasi di appartamento, posto al primo piano di edificio residenziale, avente accesso autonomo mediante scala esterna scoperta, con andamento pressoché ad “S”, che si diparte dalla porzione di giardino di proprietà posta al piano primo sottostrada, consente l’accesso alla porzione di giardino di proprietà posta alla quota del piano terra e giunge al piano dove è presente un ampio ballatoio caposcala; esso è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, oltre a terrazza avente accesso dal soggiorno e con pertinenziale giardino suddiviso in due porzioni, una posta al piano primo sottostrada, mediante la quale si accede alla proprietà dalla strada interna comune, e l’altra posta al piano terra; l’appartamento ha come soffitto il solaio inclinato della copertura a tetto, presentando quindi altezze utili interne variabili da un minimo di m. 2,82 ad un massimo di m. 4,00 e con altezze medie dei singoli locali che variano in funzione delle loro dimensioni (soggiorno m. 3,27 circa, camera matrimoniale m. 3,64 circa, camera singola m. 3,22 circa) ad eccezione del disimpegno e del bagno che hanno altezza utile interna di m. 2,42 essendo dotati di soffitto costituito da solaio piano di ridotto spessore e con sovrastante volume sottotetto annesso al volume della camera singola; l’immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 180,00, di cui circa mq. 62,77 l’appartamento, circa mq. 8,53 la terrazza, circa mq. 4,25 il ballatoio caposcala, circa mq. 14,20 la scala esterna e circa mq. 90,00 il giardino.

L’immobile è censito presso il Catasto Fabbricati di Follo al Foglio 21, Mappale 760, Subalterno 3 – Cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 70 (superficie escluse aree scoperte mq. 59), Via Durasca snc, piano S1/T/1, R.C. € 297,48;

intestato a:

- *** OMISSIS ***, proprietario per 1/2;
- *** OMISSIS ***, proprietaria per 1/2.

Nell’immobile pignorato è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio ed in particolare la quota di 1/10 dell’area scoperta comune destinata a strada, mediante la quale si accede al compendio dalla Via Durasca ed alle porzioni dell’edificio con le loro pertinenze, oltre che a parcheggio, con presenza di n° 8 posti auto (n° 2 per ciascuna unità abitativa) non delimitati a terra e che risultano essere assegnati nello stato di fatto ma non in quello di diritto;

tale area è posta lungo i lati Nord ed Est del compendio, alla quota dei suoi piani terra e primo sottostrada, ed è censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 21, Mappale 760, Subalterno 1, quale Bene Comune Non Censibile.

Si precisa inoltre che nel suddetto BCNC di cui al Subalterno 1 è ricompresa anche la stretta fascia di area scoperta posta tra il compendio stesso e la Via Durasca.

Coerenze:

- l’appartamento confina ai lati con aria sulle corti di cui al Subalterno 2 e su parte del lato Sud con la terrazza di cui al Subalterno 5; sotto con l’appartamento e relative pertinenze di cui al Subalterno 2, sopra con il tetto;
- la porzione di giardino posta al piano terra confina ai lati con aria sull’altra porzione di giardino di proprietà, con aria sulla strada comune di cui al Subalterno 1 e con la corte di cui al Subalterno 2;

- la porzione di giardino posta al piano primo sottostrada confina su due lati con la strada comune di cui al Subalterno 1, con il muro di sostegno dell'altra porzione di giardino di proprietà e con la corte di cui al Subalterno 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7620 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.200,00
Data della valutazione:	2/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta ammobiliato ma disabitato dalla metà del 2025, essendo quindi nella disponibilità degli esecutati quali proprietari, in particolare del Signor *** OMISSIS *** (proprietario esecutato) che, pur non abitandovi, vi ha mantenuto la propria residenza.

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui alla scrittura privata con firma autenticata dal Segretario Comunale in data 27/01/2011, repertorio n. 2188, trascritto a La Spezia in data 9/02/2011 al Reg. Part. n° 827.

Trattasi dell'atto di sottomissione per la costruzione del compendio in cui è ricompreso l'immobile pignorato, nel terreno censito al Foglio 21 di Follo con i Mappali 321, 739, 741 e 744 e come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/11/2010 con il verbale n. 33, con il quale la Società costruttrice e proprietaria di tale terreno vincolava l'indice edificatorio del terreno e si obbligava ad eseguire i lavori come da progetto, vincolando in particolare a parcheggio privato un'area di mq. 150,00 ed a superficie permeabile (verde) un'area di mq. 636,86, come indicate nel progetto stesso e con possibilità di loro modifica all'interno del lotto purché ne vengano mantenute invariate le rispettive superfici.

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

Servitù a favore della *** OMISSIS *** e gravanti sul compendio in cui è ricompreso l'immobile pignorato, e precisamente:

- Servitù di metanodotto, in forza dell'atto a rogito del Notaio Francesco Ceroni del 29/07/1968, repertorio n. 18.296, trascritto a Sarzana in data 9/09/1968 al Reg. Part. 1930 n° 66.
- Servitù non edificandi per una fascia di metri lineari 17,50 dall'asse del sopra detto metnodotto, in forza dell'atto a rogito del Notaio Francesco Ceroni del 12/03/1970, repertorio n. 26.818, trascritto a Sarzana in data 19/05/1970 al Reg. Part. 2052 n° 2976.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto del Notaio Beatrice De Marino del 21/05/2015, repertorio n. 7.040, iscritta a La Spezia in data

22/05/2015 al Reg. Part. n° 507 a favore della *** OMISSIS *** e contro la *** OMISSIS *** relativamente all'immobile pignorato.

Importo capitale: € 154.000,00 --- Importo ipoteca: € 231.000,00

Durata: 30 anni

Si precisa che trattasi del titolo esecutivo su cui si fonda il pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

- b) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emanato dalla *** OMISSIS *** in data 31/05/2018, repertorio n. 1.608/5.618, iscritta a La Spezia in data 1/06/2018 al Reg. Part. n° 605 a favore della *** OMISSIS *** e contro *** OMISSIS *** (esecutato) relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile pignorato.

Importo capitale: € 37.743,00 --- Importo ipoteca: € 75.486,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale della Spezia in data 12/07/2025, repertorio n. 1.473, trascritto a La Spezia in data 28/07/2025 al Reg. Part. n° 4932 a favore della *** OMISSIS *** e contro gli esecutati, ciascuno per la propria quota della piena proprietà ed insieme per l'intero, relativamente all'immobile pignorato.

Trattasi del pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

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:	€ 570,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 573,96

Ulteriori avvertenze:

L'immobile pignorato è ricompreso in immobile residenziale per il quale risulta essere stato costituito il condominio denominato *** OMISSIS *** , dotato di sola tabella dei millesimi generali sulla cui base ad esso risultano assegnati 162,798 millesimi.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio risulta:

- che le parti comuni del Condominio sono quelle previste per legge, oltre all'area di parcheggio ed accesso con passo carraio;
- che l'importo delle spese annue ordinarie del Condominio ammonta a circa € 3.500,00, con conseguente quota parte a carico dell'immobile pignorato di circa € 570,00 annui;
- che non vi sono spese straordinarie deliberate;
- che attualmente per l'immobile pignorato risulta una spesa ordinaria scaduta ed insoluta di € 573,96, salvo conguaglio sulla base del bilancio consuntivo 2025 in corso di approvazione.

In ultimo e per quanto di conoscenza relativamente all'immobile pignorato non risultano cause in corso od atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, mentre per quanto riguarda i vincoli sovraordinati a cui esso è sottoposto si rimanda a quanto in proposito indicato al paragrafo relativo alla sua situazione urbanistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** OMISSIS *** , proprietario per 1/2;

- *** OMISSIS *** , proprietaria per 1/2;

in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Beatrice Di Marino del 28/05/2015, repertorio n. 7.056, trascritto a La Spezia in data 8/06/2015 al Reg. Part. n° 2927.

Trattasi dell'atto con cui gli esecutati hanno acquistato, ciascuno per la quota di ½ ed insieme per l'intero, la proprietà dell'immobile pignorato dalla *** OMISSIS *** quale proprietaria / costruttrice e nel quale viene espressamente indicato quanto segue:

*“Si intende compresa nella presente compravendita la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, quali spettano e sono inerenti a quanto venduto, in particolare: * strada di accesso condominiale posta al piano primo sottostrada e al piano terreno, assegnata per la quota di 5/10 (cinque decimi) alla proprietà al subalterno 7 e per la quota di 1/10 (un decimo) ciascuno alle proprietà distinte ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 760 subalterno 1 - piano SI-T - VIA DURASCA SNC.” ... omissis ... “Parte acquirente è autorizzata ad effettuare tutte le opere inerenti ed opportune per l'installazione e la manutenzione di impianti fotovoltaici ed affini, ed impianti in genere, sulla porzione di falda insistente sul proprio edificio e sulla facciata, il tutto in proporzione ai diritti alla stessa spettanti sui beni comuni”.*

Nell'atto viene altresì indicato:

- che il prezzo dell'immobile è stato pagato per la maggior parte mediante l'accollo agli acquirenti del mutuo fondiario stipulato dalla Società venditrice con la *** OMISSIS *** e di cui alla già sopra indicata iscrizione di ipoteca volontaria (vedi punto 4.2.1 lettera a);
- la sussistenza delle servitù di metanodotto e di non edificandi a favore della *** OMISSIS *** , di cui sopra già riferito (vedi punto 4.1.4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** OMISSIS *** , proprietaria per 1/1;

quale costruttrice del compendio in cui è ricompreso l'immobile pignorato sui terreni di sua piena ed intera proprietà in forza dell'atto di compravendita e costituzione di servitù a rogito del Notaio Beatrice Di Marino del 31/05/2010, repertorio n. 4557, trascritto a La Spezia in data 14/06/2010 al Reg. Part. n° 3769 (compravendita) e n° 3770 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso).

Con tale atto la *** OMISSIS *** acquistava dalla *** OMISSIS *** la piena ed intera proprietà dei terreni censiti al Foglio 9 con i Mappali 321, 739 (ex Mappale 381), 741 (ex Mappale 329) e 744 (ex Mappale 382), sui quali è stato costruito il compendio in cui è ricompreso l'immobile pignorato, mentre la *** OMISSIS *** costituiva servitù non edificandi a favore di tali terreni e gravante sui terreni di sua piena proprietà censiti al Foglio 9 con i Mappali 384, 740 (ex Mappale 381), 742 (ex Mappale 329) e 746 (ex Mappale 385).

Si precisa che nell'atto è stata espressamente indicata la sussistenza delle servitù di metanodotto e di non edificandi a favore della *** OMISSIS *** , di cui sopra già riferito (vedi punto 4.1.4), gravanti sui terreni venduti.

- *** OMISSIS *** , proprietaria per 1/1;

quale piena proprietaria di tutti i terreni di cui all'atto di compravendita e costituzione di servitù indicato al capoverso precedente e censiti al Foglio 9 con i Mappali 321, 329 (da cui sono derivati i Mappali 741 e 742), 381 (dal quale sono derivati i Mappali 739 e 740), 382 (dal quale è derivato il Mappale 744), 384 e 385 (dal quale è derivato il Mappale 746), in forza di titoli anteriori al ventennio ad eccezione del Mappale 329 (da cui sono derivati i Mappali 741 e 742) che la stessa aveva acquistato dal *** OMISSIS *** con atto del Segretario Comunale del 2/12/2008, repertorio n. 2.136, trascritto a La Spezia in data 17/12/2008 al Reg. Part. n° 7671, *** OMISSIS *** che a sua volta era proprietario di tale terreno in forza di titoli antecedenti il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile pignorato fa parte di un compendio residenziale costruito dalla *** OMISSIS *** , in forza dei seguenti titoli edilizi con quanto con essi connesso, accessorio e conseguente:

- Pratica Edilizia n. 55/2010 di cui alla domanda protocollo n. 9386 del 21/10/2010, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Follo del Permesso di Costruire n. 55 del 31/01/2011 per la *“realizzazione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione”* sui terreni di sua proprietà siti in Frazione Carnea – Località Valdurasca, rilascio preceduto da:
 - richiesta ed ottenimento della Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 12 del 26/10/2010, rilasciata dal Comune di Follo previo parere favorevole, senza prescrizioni, da parte della competente Soprintendenza;
 - richiesta alla Comunità Montana Val di Vara e da essa assunta al protocollo n. 6042 del 31/12/2010, per il rilascio della autorizzazione ai fini idrogeologici, poi dalla stessa trasmessa al Comune ed alla quale ha fatto seguito il rilascio di tale autorizzazione da parte del Comune di Follo con sua Determinazione n. 24 del 17/10/2012;
 - parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 30/11/2010 con verbale n. 33;
 - deposito della pratica sismica registrata dai competenti uffici della Provincia della Spezia al n° 21452, secondo art. 93 DPR 380/2001, protocollo n. 49 del 13/01/2011, ed al n° 15701, secondo art. 65 DPR 380/2001;
 - stipula dell'atto di sottomissione del 27/01/2011, repertorio n. 2188, di cui riferito al precedente punto 4.1.3;
- inizio dei lavori in data 16/02/2011, come da relativa comunicazione protocollo n. 1413 del 15/02/2011;
- variante in corso d'opera per *“diversa distribuzione degli spazi interni e piccole modifiche esterne alle aperture dei prospetti”* di cui alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 21/2014, protocollo n. 4926 del 10/07/2014, preceduta da:
 - richiesta ed ottenimento della Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 2 del 20/06/2014, rilasciata dal Comune di Follo previo parere favorevole, senza prescrizioni, da parte della competente Soprintendenza;
- deposito della Relazione a Struttura Ultimata assunta dal Comune di Follo al protocollo n. 9041 del 12/12/2014 e conseguente deposito del collaudo statico assunto dalla Provincia della Spezia al protocollo n. 59049 del 23/12/2014;
- fine dei lavori in data 19/12/2014, come da relativa comunicazione protocollo n. 9289 del 22/12/2014;
- richiesta di rilascio della agibilità presentata in data 23/12/2014 e corredata della documentazione del caso, alla quale ha fatto seguito la comunicazione protocollo n. 9506 del 27/11/2015 effettuata dal Comune di Follo e con la quale si dava atto che la nuova costruzione aveva conseguito l'agibilità a far data dal 22/02/2015.

Successivamente la stessa *** OMISSIS *** , relativamente al sopra detto compendio residenziale, presentava presso il Comune di Follo:

- la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. 4/2022, protocollo n. 284 dell'11/01/2022, per la realizzazione di asfalto nella zona parcheggi e nell'area di manovra comune;
- comunicazione di fine lavori protocollo n. 1234 del 7/02/2022, nella quale viene indicata la fine dei lavori di asfaltatura in pari data.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Follo il compendio residenziale in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade completamente in "AMBITI IN AREA LIBERA – C23_B" disciplinati dall'art. 23 della NCC del PUC.

Tale compendio ricade altresì, secondo il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), in Zona ID-CO e secondo il PTCP Variante, in area ANIMA-ISMA;

esso è inoltre sottoposto ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo idrogeologico (completamente);
- Vincolo Galasso – Zona del Bacino del Galasso (completamente), disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC;
- Zona con presenza di Alluvioni Incoerenti (completamente);
- Fascia di riassetto fluviale (solamente la fascia a valle dell'edificio), disciplinata dalle NTA del Piano di Bacino del Fiume Magra;

oltre vincolo sismico in cui ricade l'intero territorio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Premettendo che lo stato legittimo del compendio residenziale in cui è ricompreso l'immobile pignorato, oltre che dello stesso immobile pignorato, è quello risultante dai grafici progettuali autorizzati con il Permesso di Costruire n. 55/2011 temperati con i grafici progettuali di variante di cui alla DIA n. 21/2014, si può quindi rilevare, dal raffronto tra tale stato legittimo e l'attuale stato dei luoghi, la sostanziale conformità edilizia del compendio e dell'immobile pignorato, fatte salve alcune minime differenze che rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i. e che pertanto non costituiscono violazione edilizia, ad eccezione delle seguenti difformità:

- mancata realizzazione, nei muri di sostegno / contenimento posti a lato ed a valle delle aree che circondano l'edificio, del rivestimento in pietra previsto dal titolo abilitativo, così autorizzato anche ai fini del vincolo paesaggistico / ambientale a cui è sottoposto il compendio; tale situazione, trattandosi di un'opera non eseguita, non si configura come una violazione edilizia, ma deve comunque essere regolarizzata mediante il preventivo ottenimento di specifico titolo abilitativo, essendo ormai scaduti i termini di validità di quelli rilasciati, per l'esecuzione del rivestimento in pietra o di altra tipologia di finitura compatibile sotto il profilo paesaggistico; pur trattandosi di un'opera che riguarda l'intero complesso si ritiene opportuno, ai fini della presente stima, considerare i soli costi relativi alla sua esecuzione nell'immobile pignorato, costi che si ritiene congruo quantificare, in via cautelativa, nell'importo forfettario complessivo ed omnicomprensivo di € 5.000,00;
- parte del lato Nord e del lato Est del lotto sono stati delimitati con conformazione diversa rispetto a quella indicata nel titolo abilitativo e mediante l'esecuzione di recinzione in rete metallica e pali direttamente infissa al suolo; tale opera, viste le caratteristiche della recinzione realizzata, si configura quale intervento ricompreso nell'ambito della attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., non essendo per altro soggetto all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica – ambientale rientrando tra gli interventi di cui all'allegato A del D.P.R. 31/2017;
- nell'appartamento pignorato il solaio costituente il soffitto semiportante del bagno e dell'antistante disimpegno non era previsto nel titolo abilitativo, così come non era prevista la creazione del sovrastante volume sottotetto attualmente accessibile dalla camera singola mediante scaletta in legno amovibile ed avente caratteristiche da poter essere equiparato ad un ripostiglio / soffitta; trattandosi di controsoffitto non avente rilevanza strutturale, se pur semiportante, la realizzazione dell'opera si configura quale intervento ricompreso nell'ambito della attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., non avendo per altro rilevanza, in quanto opera interna, ai fini del vincolo paesaggistico – ambientale a cui è sottoposto l'immobile, non costituendo quindi violazione edilizia e non necessitando di alcun tipo di regolarizzazione; nel contempo la presenza del sovrastante volume ad uso ripostiglio / soffitta, pur avendo caratteristiche tali da non costituire superficie agibile od accessoria, potrebbe eventualmente configurarsi quale violazione edilizia e per tanto si ritiene opportuno prevedere, in via cautelativa, la sua eliminazione mediante la tamponatura di tale volume e la rimozione della scaletta di accesso, che per altro ha caratteristiche di arredo, senza la necessità di un titolo abilitativo, il tutto con il sostenimento

di un costo che si ritiene congruo considerare cautelativamente nell'importo forfettario ed omnicomprensivo di € 300,00;

- nel giardino pertinenziale all'appartamento pignorato sono presenti:
- una piccola piscina in telo posta fuori terra ed amovibile (porzione di giardino al piano terra) ed una cuccia per cani in PVC, che si configurano quali elementi di arredo giardino e che quindi dovranno essere rimossi non essendo parte dell'immobile posto in vendita;
 - un barbecue prefabbricato (porzione di giardino al piano terra), non previsto nel titolo abilitativo ma la cui realizzazione rientra tra gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., non essendo per altro soggetto all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica – ambientale rientrando tra gli interventi di cui all'allegato A del D.P.R. 31/2017;
 - un piccolo manufatto ad uso ripostiglio / deposito (porzione di giardino al piano primo sottostrada) realizzato in modo posticcio con pannelli / elementi sandwich o similar, non previsto nel titolo abilitativo e che necessita di regolarizzazione mediante la sua completa rimozione, non essendo ammesso dalle norme urbanistico – edilizie vigenti e sopra tutto non essendo, sotto il profilo del vincolo paesaggistico – ambientale a cui è sottoposto l'immobile, compatibile con le caratteristiche architettoniche e dei materiali del compendio e della zona; il tutto con il sostenimento di un costo che si ritiene congruo considerare cautelativamente nell'importo forfettario ed omnicomprensivo di € 200,00.

In virtù di ciò per la opportuna regolarizzazione, anche in via cautelativa, dell'immobile pignorato sotto il profilo urbanistico / edilizio, vi è da sostenere un **costo omnicomprensivo totale di € 5.500,00.**

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato, e nel compendio residenziale in cui esso è ricompreso, delle sopra dette situazioni necessitanti di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico / edilizio ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire quanto segue:

- che tali opere non integrano le condizioni previste dagli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., necessitando comunque di regolarizzazione secondo le modalità e con il sostenimento dei costi già sopra indicati;
- che al riguardo non sussistono istanze di condono edilizio;
- che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i.

Si precisa che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatta quindi salva ogni loro successiva modifica e/o integrazione e fatta sopra tutto salva ogni eventuale diversa determinazione al riguardo da parte del Comune competente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Si precisa che la planimetria catastale dell'immobile pignorato corrisponde allo stato dei luoghi, tenuto conto che ai fini urbanistico / edilizi è stata prevista la tamponatura del volume sovrastante il bagno / disimpegno; ciò nonostante si segnala l'indicazione nella suddetta planimetria di altezze interne residualmente diverse da quelle effettive, altezze che però non hanno rilevanza sotto il profilo catastale e che pertanto non necessitano di regolarizzazione.

Si segnala altresì che l'area a parcheggio comune, costituita da n° 8 posti auto, è catastalmente ricompresa nel BCNC di cui al Mappale 760 Subalterno 1, invece che essere autonomamente censita con una o più UIU di categoria C/6.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****IMPIANTI**

Gli impianti di cui è dotato l'immobile pignorato risultano conformi in quanto dotati delle relative dichiarazioni di conformità rilasciate dalle Ditte/Imprese installatrici ed allegate alla domanda di rilascio dell'agibilità.

Si precisa che l'appartamento era dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 76131, rilasciato in data 20/12/2014 e quindi scaduto in data 20/12/2024, essendone quindi attualmente sprovvisto; dal suddetto Attestato l'immobile risulta essere in Classe Energetica C (82,33 KWh/mq./anno).

CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo agli esecutati è la piena ed intera proprietà ad essi pervenuta per acquisto fattone mediante atto di compravendita, così come erano pervenuti nella titolarità della *** OMISSIS *** costruttrice i terreni su cui è stato costruito il compendio residenziale in cui esso è ricompreso.

BENE IN FOLLO – LOCALITÀ VALDURASCA - VIA DURASCA 8/A

APPARTAMENTO CON GIARDINO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con giardino** sito in Località Valdurasca nel Comune di Follo (SP), Via Durasca n. 8/A, della superficie commerciale di **mq. 76,20**.

Trattasi di appartamento, posto al primo piano di edificio residenziale, avente accesso autonomo mediante scala esterna scoperta, con andamento pressoché ad "S", che si diparte dalla porzione di giardino di proprietà posta al piano primo sottostrada, consente l'accesso alla porzione di giardino di proprietà posta alla quota del piano terra e giunge al piano dove è presente un ampio ballatoio caposcala; esso è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, oltre a terrazza avente accesso dal soggiorno e con pertinenziale giardino suddiviso in due porzioni, una posta al piano primo sottostrada, mediante la quale si accede alla proprietà dalla strada interna comune, e l'altra posta al piano terra; l'appartamento ha come soffitto il solaio inclinato della copertura a tetto, presentando quindi altezze utili interne variabili da un minimo di m. 2,82 ad un massimo di m. 4,00 e con altezze medie dei singoli locali che variano in funzione delle loro dimensioni (soggiorno m. 3,27 circa, camera matrimoniale m. 3,64 circa, camera singola m. 3,22 circa) ad eccezione del disimpegno e del bagno che hanno altezza utile interna di m. 2,42 essendo dotati di soffitto costituito da solaio piano di ridotto spessore e con sovrastante volume sottotetto annesso al volume della camera singola; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 180,00, di cui circa mq. 62,77 l'appartamento, circa mq. 8,53 la terrazza, circa mq. 4,25 il ballatoio caposcala, circa mq. 14,20 la scala esterna e circa mq. 90,00 il giardino.

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati di Follo al Foglio 21, Mappale 760, Subalterno 3 – Cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 70 (superficie escluse aree scoperte mq. 59), Via Durasca snc, piano S1/T/1, R.C. € 297,48.

Nell'immobile pignorato è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare la quota di 1/10 dell'area scoperta comune destinata a strada, mediante la quale si accede al compendio dalla Via Durasca ed alle porzioni dell'edificio con le loro pertinenze,

oltre che a parcheggio, con presenza di n° 8 posti auto (n° 2 per ciascuna unità abitativa) non delimitati a terra e che risultano essere assegnati nello stato di fatto ma non in quello di diritto;

tale area è posta lungo i lati Nord ed Est del compendio, alla quota dei suoi piani terra e primo sottostrada, ed è censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 21, Mappale 760, Subalterno 1, quale Bene Comune Non Censibile.

Si precisa inoltre che nel suddetto BCNC di cui al Subalterno 1 è ricompresa anche la stretta fascia di area scoperta posta tra il compendio stesso e la Via Durasca.

Coerenze:

- l'appartamento confina ai lati con aria sulle corti di cui al Subalterno 2 e su parte del lato Sud con la terrazza di cui al Subalterno 5; sotto con l'appartamento e relative pertinenze di cui al Subalterno 2, sopra con il tetto;
- la porzione di giardino posta al piano terra confina ai lati con aria sull'altra porzione di giardino di proprietà, con aria sulla strada comune di cui al Subalterno 1 e con la corte di cui al Subalterno 2;
- la porzione di giardino posta al piano primo sottostrada confina su due lati con la strada comune di cui al Subalterno 1, con il muro di sostegno dell'altra porzione di giardino di proprietà e con la corte di cui al Subalterno 2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio residenziale in cui è ricompreso l'immobile pignorato è ubicato nella fascia posta tra il Torrente Durasca e la Strada Provinciale 15 – Pian di Follo / Foce, in zona prevalentemente boschiva con presenza di edificazioni sparse, prevalentemente residenziali, disposte lungo la direttrice principale che la attraversa o nelle immediate vicinanze.

La zona è dotata delle principali urbanizzazioni primarie, ma completamente priva di quelle secondarie oltre che di strutture e servizi, che sono presenti nel limitrofo centro urbanizzato di Pian di Follo, distante circa 5 Km, e nel centro cittadino di La Spezia, distante circa 7 Km.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

COMPENDIO RESIDENZIALE

Trattasi di edificio di civile abitazione con circostanti aree scoperte pertinenti alle singole abitazioni che lo compongono, oltre che da ampia area scoperta comune adibita a strada e parcheggio (BCNC di cui al Sub. 1), di recente costruzione (terminato a fine 2014) che versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'edificio, di forma pressoché rettangola, è distribuito su tre piani, di cui il primo sottostrada posto su tre lati contro terra e gli altri due completamente fuori terra con il primo suddiviso in due corpi grossomodo quadrati e tra loro separati dalla copertura piana del piano sottostante, e presenta le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in c.a. con solai in latero cemento, compresi quelli di copertura, e tamponamenti esterni / interni in laterizio;
- coperture a tetto del tipo a capanna con cornicioni in c.a. rasati e tinteggiati in colore grigio chiaro, di aggetto contenuto e sagomati nei lati di gronda, dotate di manto in tegole laterizie e lattonerie in rame; parte del piano terra dell'edificio è dotato di copertura piana adibita a terrazze di proprietà esclusiva, dotate di parapetti in ringhiera metallica a disegno lineare semplice sostenuta da pilastri in muratura intonacata e tinteggiata come le facciate;
- facciate dotate di cappotto termico con finitura in rasatura agrana media tinteggiata in parte in colore rosa (corpo Sud) ed in parte in colore ocra chiaro (corpo Nord), con riquadri nelle bucatore esterne tinteggiati in colore bianco; le bucatore esterne sono dotate di sola piana in marmo bianco e corredate di persiane in alluminio di colore verde dotate di telaio.

Le aree scoperte pertinenziali alle unità abitative sono sistemate a verde e sono delimitate lungo il lato strada pubblica da recinzione costituita da bassa muratura intonacata e tinteggiata con sovrastante rete metallica di colore verde sostenuta da pali metallici coordinati, mentre sui lati interni da murature di sostegno / contenimento in c.a. con finitura in intonaco stollato.

L'area scoperta comune è completamente pavimentata in asfalto ed è delimitata lungo il confine con le altrui proprietà mediante recinzione in rete metallica di colore verde sostenuta da paletti coordinati infissi direttamente al suolo; all'ingresso di tale area dalla viabilità pubblica è presente un'ampia cancellata suddivisa in tre settori, quello centrale per l'accesso veicolare, con cancello a due ante ad apertura elettrica con telecomando, ed i due laterali per l'accesso pedonale, con cancello ad un'anta ad apertura elettrica di cui solo uno attualmente utilizzabile ed ove è presente il citofono, di tipo audio, delle singole proprietà; tali cancelli sono tutti in metallo zincato a disegno lineare semplice con montante superiore arcuate e sostenuti lateralmente da pilastri in muratura intonacata e tinteggiata come la muratura di recinzione lato strada pubblica.

Si precisa che la sopra detta area comune ricomprende anche, lungo il confine Est del compendio, l'area destinata a parcheggio private, costituita da n° 8 posti auto, due per ciascuna unità abitativa, non individuati a terra ed assegnati nello stato di fatto ma non in quello di diritto.

IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento, posto al primo piano, versa complessivamente in buone condizioni di conservazione ma in non ottimali condizioni di manutenzione, stante il suo inutilizzo ormai da parecchi mesi, presentando le seguenti caratteristiche principali:

- pavimentazione in piastrelle ceramiche quadrate simil cotto di colore chiaro, con zoccoli battiscopa coordinate, posata in diagonal e senza soluzione di continuità in tutti i locali ad eccezione del bagno;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati in colore bianco, ad eccezione di alcune pareti delle camere che sono tinteggiate simil nuvolato di colore azzurro;
- zona cottura, posta nel soggiorno, dotata, nelle sole pareti attrezzate e nella fascia tra piano e pensili, di rivestimento in piastrelle ceramiche rettangolari di colore beige;
- bagno dotato di pavimentazione in piastrelle ceramiche rettangolari simil legno di colore chiaro e di rivestimento in piastrelle ceramiche rettangolari di colore rosso e fino all'altezza di m. 1,40 circa, ad eccezione della zona doccia dove sono di colore marrone scuro e fino all'altezza di m. 2,00 circa; il locale è corredato di lavello monoblocco con il piano, di colore bianco e con sottostante mobiletto pensile, bidet e w.c. da appoggio con cassetta di cacciata incassata e doccia rettangolare, rialzata rispetto alla pavimentazione del locale e delimitata dalla muratura, con varco di accesso dotato di tenda in PVC;
- nella camera singola è presente una sorta di soppalco sovrastante il bagno ed il ripostiglio, utilizzato alla stregua di un ripostiglio / soffitta ed attualmente accessibile mediante scaletta in legno autoportante; si precisa che ai fini della conformità edilizia dell'immobile è stata prevista, in via cautelativa, la rimozione della scaletta, trattandosi per altro di un element di arredo, e la chiusura di tale spazio mediante sua tamponatura;
- terrazza pavimentata con piastrelle ceramiche rettangolari di colore grigio e di diversa pezzatura, con zoccoli battiscopa coordinate e con copertine in marmo bianco; essa è dotata di parapetto in ringhiera metallica zincata a disegno lineare semplice e sostenuta da pilastri in muratura intonacata e tinteggiata come le facciate, coredati di copertine in marmo bianco; si precisa che la medesima ringhiera metallica è presente anche a separazione della terrazza con quella attigua di altrui proprietà;
- scala di accesso esterna e scoperta, composta da:
 - una prima parte ad L che inizia dalla porzione di giardino posta al piano primo sottostrada e giunge alla porzione di giardino posta al piano terra; essa è ricompresa tra le murature di sostegno del giardino al piano terra ed è priva di rivestimento, essendo in cemento a vista;
 - una seconda parte anch'essa ad L che inizia dalla porzione di giardino posta al piano terra e giunge alla quota del primo piano; essa è dotata di rivestimento (pedate, alzate e zoccoli) in

marmo bianco ed è corredata di parapetto in ringhiera metallica zincata a disegno lineare semplice;

- un ballatoio caposcala di buone dimensioni, pavimentato in piastrelle ceramiche rettangolari di colore grigio posata a mattone, con copertine in marmo bianco e dotato del medesimo parapetto in ringhiera della scala.

Si precisa che l'appartamento era dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica, ad oggi scaduto, dal quale risulta essere in Classe Energetica C (82,33 KWh/mq./anno).

L'immobile pignorato ricomprende una pertinenziale area scoperta destinata a giardino e suddivisa in due porzioni tra loro collegate mediante la scala esterna già sopra descritta, e precisamente:

- una porzione di contenute dimensioni (mq. 22 circa) posta alla quota del piano primo sottostrada dell'edificio, mediante la quale si accede alla proprietà dalla strada interna comune; tale porzione, di forma trapezia, risulta:
 - delimitata da recinzione in rete metallica, sostenuta da paletti metallici infissi al suolo e con inserita una rete ombreggiante verde, nella quale è ricompreso il cancello di ingresso, anch'esso costituito da telaio e rete metallici di colore verde, ad eccezione di un lato che è delimitato dal muro di sostegno / contenimento dell'altra porzione del giardino di proprietà;
 - sistemata a verde con manto erboso e con presenza di breve percorso, in getto di calcestruzzo lasciato al grezzo, che dal cancello di ingresso giunge alla scala;
 in essa è presente una cuccia per cani in PVC, che dovrà essere rimossa in quanto trattasi di elemento di arredo non ricompreso nell'immobile, ed un piccolo manufatto ad uso ripostiglio / deposito, che dovrà essere rimosso ai fini delle conformità urbanistico / edilizia dell'immobile (vedi punto 8.1);
- una porzione di maggiori dimensioni (circa mq. 68) posta alla quota del piano terra dell'edificio, alla quale si accede mediante la sopra detta scala esterna; tale porzione, di forma pressoché rettangola, risulta:
 - delimitata su due lati dalle relative murature di sostegno / contenimento con sovrastante recinzione in rete metallica, sostenuta da paletti metallici e con inserita una rete ombreggiante verde, e sugli altri due lati dalla medesima recinzione infissa direttamente al suolo;
 - sistemata a verde con manto erboso e con presenza di una piccola zona pavimentata in pietra posta ad opus incertum su getto di calcestruzzo;
 in essa è presente una piccola piscina in telo posta fuori terra, che dovrà essere rimossa in quanto trattasi di elemento di arredo non ricompreso nell'immobile, ed un barbecue prefabbricato (zona pavimentata).

Si precisa che a corredo dell'immobile pignorato vi sono anche due posti auto scoperti, assegnati nello stato di fatto ma non in quello di diritto, ricompresi nella corte comune del compendio residenziale pavimentata in asfalto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	62,77	x	100 %	=	62,77
Terrazza	8,53	x	25 %	=	2,13
Ballatoio caposcala	4,25	x	20 %	=	0,85
Scala scoperta	14,45	x	10 %	=	1,45
Giardino	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	180,00				76,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto:

- degli attuali valori di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle indagini di mercato svolte in proposito, anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, soprattutto nella zona ove è ubicato l'immobile in esame che negli ultimi anni ha un volume di compravendite pressoché nullo;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in particolare che trattasi di zona posta a breve distanza dal Torrente Durasca e di scarso pregio sul mercato immobiliare;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame che, pur essendo di recente costruzione (circa 10 anni), versa in non ottimali condizioni di manutenzione e non gode di particolari caratteristiche di pregio, se non la sussistenza a suo corredo di due posti auto scoperti ubicate nell'area comune del compendio residenziale;

si ritiene congruo attribuire all'immobile in esame un valore unitario di € 1.450,00 a metro quadrato della sua sopra determinata superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,20 x 1.450,00 = 110.490,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.490,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.490,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato di beni immobili simili a quello oggetto di stima e venduti di recente nella zona od in zone simili, rapportato all'effettivo stato in cui versa l'immobile oggetto della presente stima ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le fonti di informazione sono: agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate, FIAIP).

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziaria dell'immobile pignorato, e considerato che nel caso di specie:

- non si ravvede la sussistenza di situazioni che possano avere una particolare incidenza sull'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziaria;
- non vi sono particolari difficoltà e/o aleatorietà nella regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico / edilizio;
- le spese condominiali scadute ed insolute sono di ridotta entità e non vi sono spese straordinarie deliberate e/o scadute ed insolute;

si ritiene che, come disposto dall'art. 568 c.p.c. e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si debba apportare al valore dell'immobile pignorato, come sopra determinato ed al netto delle detrazioni ad esso apportate, una riduzione pari al suo 15%.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con giardino	76,20	0,00	110.490,00	110.490,00
				110.490,00 €	110.490,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.990,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per stato di occupazione: **€. 0,00**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso delle spese condominiali scadute ed insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.748,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. - 41,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.200,00**

data 2/04/2026

il tecnico incaricato
PAOLO MEDDA

