

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO S.P.A

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

SO.VE. SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 2.05.2026

TECNICO INCARICATO:

Geom. Christian Montini - CF: MNTCRS79T08E463C

con studio in LA SPEZIA – Via Vittorio Veneto 236

telefono: 340 0934407

email: christianm.geo@gmail.com

PEC: chritstian.montini@geopec.it

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo commerciale sito nel Comune di Lerici (Sp) in Piazza Garibaldi n. 13, della superficie commerciale di circa 34,20.

L'immobile, disposto su un unico piano, è composto da due locali tra loro separati. Alla data del sopralluogo, l'accesso avveniva attraverso il fondo confinante, identificato al subalterno 1, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. Si precisa tuttavia che il fondo pignorato risulta dotato di un proprio accesso indipendente, il quale, al momento del sopralluogo, non risultava fruibile, poiché l'infisso verso l'esterno è costituito da una portafinestra apribile esclusivamente dall'interno verso l'esterno. La Superficie lorda è di mq. 34,19; mentre l'altezza utile interna è di ml. 2,90 nel punto più alto mentre è di ml. 2,15 nel punto più basso.

L'edificio, realizzato in epoca remota, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. È ubicato in Piazza Garibaldi, nel centro di Lerici, rinomata località costiera della Riviera di Levante, inserita nel suggestivo contesto del Golfo dei Poeti. L'area è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, ben servito e adeguatamente collegato al capoluogo provinciale, La Spezia, distante circa 11 km.

L'immobile pignorato è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Lerici al: Foglio 21, Mappale 426, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 30, Superficie catastale mq. 43, Rendita catastale € 131,70.

Intestato a:


proprietaria per 1/1.

Coerenze:

Ai lati con i sub. 1, contro terra, con il Mappale 427, con il Mappale 425 e con Piazza Garibaldi; sotto con il suolo; sopra con il sub. 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: [NUM] m² 34,20

Valore di mercato dell'immobile: € 41.0840,00

Valore di vendita giudiziaria: € 33.288,00

Data della valutazione: 2.05.2026

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'immobile occupato ed utilizzato dal debitore.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuno

4.2. Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Costa Pier Giorgio del 29.06.2011, repertorio n. 11199, iscritta a Sarzana il 1.07.2011 al Reg. Gen. n° 2527 e Reg. Part. n° 533, a favore della "Banco di San Giorgio SPA" contro la Società esecutata gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Importo ipoteca: € 100.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Durata: 15 anni

- Ipoteca esattoriale emessa da Equitalia Nord S.p.A. il 29.02.2016 al repertorio n. 1040/5616, iscritta a Sarzana il 1.03.2016 al Reg. Gen. n° 741 e Reg. Part. n° 116 a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro la Società esecutata gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Importo ipoteca: € 24.520,61

Importo capitale: € 49.041,22

- Ipoteca esattoriale emessa dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione il 22.01.2020 al repertorio n. 1990/5620, iscritta a Sarzana il 23.01.2020 al Reg. Gen. n° 258 e Reg. Part. n° 24, a favore della "Agenzia delle Entrate - Riscossione." contro la Società esecutata gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Importo ipoteca: € 44.771,57

Importo capitale: € 89.543,14

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale della Spezia in data 11.07.2025, repertorio n. 1746, trascritto a Sarzana in data 30.07.2025 al Reg. Gen. N° 2968 e Reg. Part. n° 2301, a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.A." contro la Società esecutata gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Trattasi del pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 552,11

Spese straordinarie deliberate e non scadute: € 0

Spese condominiali insolute: € 3.389,20

Millesimi di proprietà: 133,64

L'edificio presenta condominio costituito, denominato "Condominio Piazza Garibaldi n. 38" e dotato di tabelle millesimali dalle quali risulta che l'immobile in esame sono stati attribuiti i seguenti millesimi generali: 133,64. Si precisa che, sulla base delle informazioni ricevute, le spese condominiali di gestione annua dell'immobile corrispondono ad € 552,11 e quelle scadute ed insolute negli anni 2023/2024/2025 risultano essere pari a € 3.389,20. Le parti comuni dell'edificio risultano essere quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile (sedime, strutture, facciate, copertura, androne di ingresso e relativo vano scala, oltre che corridoio di accesso alle cantine del piano terra). Relativamente al Condominio ed all'immobile pignorato risulta l'intervento nella presente procedura esecutiva del Condominio per il recupero delle spese insolute come sopra citate, per quanto riguarda i vincoli sovraordinati a cui sono sottoposti si rimanda a quanto al riguardo indicato nel successivo paragrafo relativo alla situazione urbanistica (punto 7.2).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

[REDACTED],
proprietaria per 1/1., in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pier Giorgio Costa del 15.12.2005, repertorio n. 5679/2958, trascritto a Sarzana il 16.12.2005 al Reg. Gen. N° 5641 e Reg. Part. N° 3520.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietario per la quota di ¼;
- [REDACTED], proprietaria per la quota di ¼;
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2;

in forza delle dichiarazioni di successione di [REDACTED],
rispettivamente del 5.07.2003 e del 11.05.1997.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie reperite:

Art. 26 di cui alla Legge 47/1985 protocollo 25089 del 21.04.1990

Trattasi della pratica edilizia mediante la quale la società esecutata ha eseguito opere interne, consistenti, tra l'altro, nella fusione di tre distinte unità immobiliari tramite l'apertura di varchi di collegamento (porte) tra i diversi locali, determinando di fatto la creazione di un unico organismo funzionale, all'interno del quale risulta ricompreso anche il fondo oggetto di pignoramento.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva tuttavia che nella suddetta pratica edilizia non risulta contemplato né autorizzato il mutamento di destinazione d'uso del fondo pignorato da locale di deposito a locale commerciale. Tale mutamento, alla data di presentazione della pratica, sarebbe stato necessario quale presupposto legittimante per l'effettivo utilizzo dell'immobile, considerato che lo stesso, unitamente agli altri fondi oggetto di fusione, risultava di fatto adibito ad attività di bar/pub.

Si evidenzia, pertanto, una difformità tra lo stato autorizzato e l'uso effettivamente esercitato all'epoca. Tuttavia, allo stato attuale, l'immobile non risulta più adibito ad attività commerciale, presentandosi nuovamente come locale di deposito.

7.2. Situazione urbanistica:

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Lerici, nell'ambito R10 – Lerici, sub-ambito R10.1 “Centro Storico”, caratterizzato da tessuto urbano consolidato di valore storico-architettonico e assoggettato a disciplina di riqualificazione e conservazione.

Per tale ambito, avente destinazione prevalente residenziale con funzioni compatibili commerciali e di servizio, non è ammessa nuova edificazione, essendo lo stesso considerato saturo; risultano invece consentiti interventi edilizi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e riqualificazione, nonché modifiche interne e cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni ammesse.

Gli interventi devono in ogni caso essere finalizzati alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e architettonici dell'edificato storico, con limitazioni alle modifiche dei prospetti, delle buclature e degli elementi costruttivi, nonché con obbligo di utilizzo di materiali e tecniche conformi alla tradizione locale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio reperito presso l'archivio comunale, si rileva la presenza di difformità consistenti nella realizzazione di un'ulteriore apertura di collegamento tra il fondo pignorato e l'unità immobiliare adiacente di altrui proprietà, nonché nella modifica di una delle aperture autorizzate, attualmente configurata come finestra anziché come porta di collegamento tra i fondi.

Considerato che le difformità sopra riscontrate sono state presumibilmente realizzate nella 1990 in concomitanza del titolo edilizio depositato presso gli uffici comunali e rilevato che il Comune di Lerici all'epoca non ricadeva in zona di rilevanza sismica, tali interventi possono essere qualificati come difformità parziali non riconducibili a variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e, in via interpretativa, come interventi assoggettabili a regime di segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R., qualora l'Amministrazione comunale ne confermi la riconducibilità a interventi eseguibili in assenza di permesso di costruire.

La regolarizzazione dovrà pertanto avvenire mediante presentazione di SCIA in sanatoria, corredata da idonea asseverazione tecnica che attesti la conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda, nonché la non incidenza delle stesse su aspetti strutturali o su profili di variazione essenziale; il tutto con contestuale pagamento della sanzione amministrativa prevista dall'art. 37

del D.P.R. 380/2001, determinata dal Comune in misura compresa tra il minimo e il massimo edittale previsto.

La sanatoria dovrà inoltre essere accompagnata, ove richiesto dall'Ufficio Tecnico comunale, dalla eventuale rimessa in pristino parziale o dall'esecuzione di opere di adeguamento finalizzate alla riconduzione dell'immobile alla conformità urbanistica, nonché dai conseguenti adempimenti catastali così come previsti nel punto successivo della presente. **Resta altresì fermo che, in presenza di collegamento tra unità immobiliari di diversa proprietà, dovrà essere verificata la compatibilità civilistica e la legittimazione alla permanenza del varco, circostanza che può incidere sull'effettiva sanabilità dell'intervento in sede amministrativa.**

Per la regolarizzazione / sanatoria dell'immobile pignorato si dovranno quindi sostenere i seguenti costi:

- onorari professionali del tecnico incaricato, comprensivi di spese generali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale e IVA), per la redazione e presentazione della SCIA in sanatoria;
- spese vive amministrative, incluse marche da bollo e diritti di segreteria comunali;
- eventuali opere di adeguamento o rimessa in pristino, qualora richieste dall'Amministrazione comunale in sede istruttoria, comprensive di direzione lavori e adempimenti di fine lavori;
- sanzione amministrativa art. 37 D.P.R. 380/2001, stimata nel caso di specie nella misura minima di € 1.032,00;
- il tutto per un importo complessivo che si ritiene congruo stimare in via forfetaria ed omni comprensiva in **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**.

Si dà atto inoltre che:

- non risultano istanze di condono edilizio, in quanto i precedenti titoli edilizi in sanatoria non ricomprendevano le difformità sopra descritte;
- l'intervento è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, fermo restando l'esito dell'istruttoria comunale;
- ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Si precisa in ultimo che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento nelle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modificazioni e/o

integrazioni e fatta comunque salva ogni eventuale diversa determinazione, sia procedurale che sanzionatoria, effettuata dal Comune all'esito dell'istruttoria delle necessarie pratiche edilizie del caso.

8.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, risalente all'anno 1939, non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto non rappresenta le difformità edilizie già descritte nel paragrafo precedente, né la parete divisoria che attualmente suddivide il locale in due porzioni, peraltro autorizzata. Tali difformità dovranno essere oggetto di sanatoria ovvero di ripristino, per il conseguimento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Si rende pertanto necessaria la regolarizzazione catastale dell'immobile, anche ai fini della sua conformità urbanistico-edilizia, mediante redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di apposita pratica DOCFA, finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale in modo da renderla conforme allo stato di fatto.

Per tale adempimento si stimano onorari professionali, oltre accessori di legge, e spese vive, per un importo complessivo ed omni comprensivo pari a **€ 1.000,00 (euro mille/00)**.

8.3. Agibilità:

Visto quanto reperito presso l'Archivio Edilizio del Comune della Spezia e di cui al precedente punto 7.1 della presente relazione peritale, l'immobile pignorato deve ritenersi attualmente privo di certificato di abitabilità/agibilità, pur presentando, allo stato, caratteristiche e requisiti tali da consentire il rilascio dell'agibilità ai sensi della normativa vigente, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile mediante ottenimento dei titoli autorizzativi in sanatoria come diffusamente esposto nei precedenti paragrafi della presente relazione;
- regolarizzazione catastale dell'immobile secondo quanto indicato al successivo paragrafo dedicato alla conformità catastale, cui si rinvia;
- reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti, rilasciate all'epoca di installazione dalle imprese esecutrici, ovvero, in alternativa, acquisizione di dichiarazioni di conformità sostitutive da parte di imprese abilitate ai sensi della normativa vigente, con verifica della rispondenza degli impianti alle norme tecniche applicabili, ritenendosi comunque plausibile, in base alle caratteristiche osservate, la loro conformità.

In esito a tali adempimenti, l'agibilità potrà essere attestata mediante presentazione da parte di tecnico abilitato della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente e previo pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 3 del medesimo articolo, che nel caso di specie si ritiene applicabile nella misura massima pari a € 464,00.

Per la relativa regolarizzazione si renderà necessario sostenere i seguenti costi:

- onorari professionali del tecnico incaricato, comprensivi di spese generali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale e IVA), per la predisposizione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità;
- spese vive amministrative e diritti di segreteria;
- sanzione amministrativa ex art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001 pari a € 464,00;
- costi per il reperimento e/o la redazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti da parte di ditte abilitate.

Il tutto per un importo complessivo che si ritiene congruo quantificare in via forfetaria ed omni comprensiva in **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00).**

8.4. Altre conformità:

IMPIANTI

Relativamente agli impianti di cui è dotato l'immobile pignorato, che si presume siano stati realizzati ex novo con la sua ristrutturazione avvenuta nel 1990, non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità rilasciati dalle ditte installatrici, non potendone quindi attestare la conformità alle norme vigenti in materia all'epoca della loro realizzazione, che di conseguenza dovrà essere verificata e dichiarata da debite ditte abilitate ed in possesso dei requisiti tecnico previsti dalle norme vigenti in materia.

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 alla Società esecutata è la piena proprietà ad essa pervenuta in forza di acquisto fattone con atto di compravendita.

9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di rilievo è costituita da un fondo commerciale sito nel Comune di Lerici (SP), posto al piano terra di un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

Pur essendo dotato di accesso indipendente dall'esterno, l'immobile risulta raggiungibile attraversando altro immobile di altrui proprietà, in quanto l'unico infisso esterno presente consente soltanto l'apertura verso l'esterno dall'interno del locale stesso, impedendo un ingresso diretto dalla pubblica via.

Il fabbricato di cui il fondo fa parte presenta struttura portante in muratura tradizionale, copertura a tetto a falde con manto in tegole, e facciate intonacate e tinteggiate nel tipico colore rosso ligure; le parti comuni si mostrano in condizioni manutentive complessivamente discrete.

L'unità si sviluppa interamente al piano terreno con superficie lorda rilevata di mq 34,20, composta da due locali principali adibiti a magazzino:

- il locale principale è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di marmo lucidato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con soffitto a volta a botte;
- il locale secondario presenta pavimentazione in graniglia, anch'esso con soffitto a botte, rifinito con intonaco civile.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, mentre i serramenti interni risultano di tipo semplice, in legno.

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture tipiche della costruzione originaria e caratteristiche coerenti con il contesto edilizio del centro storico di Lerici.

10. CONSISTENZA

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie comm.le (mq)
Locali ad uso magazzino	34,20	100	34,20

11. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Tenuto conto:

- delle indagini di mercato effettuate e degli attuali valori di riferimento riportati dagli osservatori immobiliari consultati (OMI, listini di zona, indagini dirette presso agenzie locali);
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio in cui è ricompreso l'immobile;
- delle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato, che risulta completamente posto nella piazza centrale di Lerici e che comunque ha buone potenzialità anche in funzione di eventuali cambi di destinazione d'uso;
- che ad oggi risulta complessivamente in buone condizioni generali, pur richiedendo modesti interventi di manutenzione ordinaria;

si ritiene congruo attribuire all'immobile pignorato un valore unitario di € 1.200,00/m² (mille-duecento/00 euro al metro quadrato) in riferimento alla superficie commerciale rilevata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziarie dell'immobile pignorato e considerato che nel caso di specie rileva una particolare incidenza dell'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziarie relativamente alle opere edilizie abusive riscontrate, considerate altresì le buone condizioni generali del fabbricato e infine le spese condominiali insolute negli ultimi due

anni, si ritiene che, come disposto dall'art. 568 c.p.c. e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si debba apportare al valore di mercato dell'immobile pignorato, come in precedenza determinato ed al netto dei costi da sostenersi per la sua necessaria regolarizzazione urbanistico / edilizia e catastale, una riduzione pari al suo 5%.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA :

Valore unitario medio: € 1.200,00/m²

Valore di mercato: $34,20 \times 1.200,00 = € 41.040,00$

Spese di regolarizzazione (VEDI CAPITOLO 8): € 5.500,00

Valore di mercato DEDOTTE LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE: € 35.540,00

Riduzione giudiziaria (5%): € 1.777,00

Valore di vendita giudiziaria: € 33.763,00 - arrotondato € 33.800,00

Data: 2.05.2026

Il tecnico incaricato

Geom. Christian Montini