



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

CUSTODE:

So.Ve. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Moroni

CF:MRNLNZ74E29E463I

con studio in LA SPEZIA (SP) Via XXII Marzo 38

telefono: 3470181076

email: moroni.lorenzo@hotmail.it

PEC: moroni.lorenzo@ingpec.eu



PREMESSA

La procedura esecutiva in epigrafe colpisce tra gli altri due immobili distinti al C.T. con i mappali 295 e 449 del foglio 13 del Comune della Spezia, censiti come terreni seminativi arborati, rispettivamente di mq. 3.078 e di mq. 9.

Durante i sopralluoghi effettuati lo scrivente ha potuto constatare che di fatto sugli immobili in questione, compravenduti come terreni il 20 luglio 2015 con atto a rogito Notaio Gennaro Chianca rep. 47852, regolarmente trascritto alla Spezia il giorno 21/07/2015 ai nn. RG 5321 RP 3949, si erge, oltre ad altri manufatti per gran parte da demolire e rimuovere, un prefabbricato coibentato, amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar, non accatastato.

La proprietà del sopra menzionato manufatto prefabbricato amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar e posizionato sui terreni pignorati, è rivendicata dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , che occupa senza titolo il mappale 449 e parte del mappale 295, sebbene sulla base delle informazioni ad oggi disponibili non risulti costituito alcun diritto di superficie a favore della suddetta Associazione con atto pubblico o scrittura privata.

Ciò premesso, si precisa che lo scrivente ha incluso nel Lotto 6 del presente elaborato peritale i soli terreni pignorati sopra menzionati, attualmente censiti come terreni seminativi arborati, specificando esplicitamente che il suddetto manufatto prefabbricato non è incluso in tale lotto e che conseguentemente, ad aggiudicazione avvenuta, dovrà essere rimosso dalla stessa Associazione *** DATO OSCURATO *** , o in subordine essere sottoposto a vendita mobiliare in quanto bene di rilevante valore di mercato o ancora in subordine essere smantellato e smaltito a spese della procedura esecutiva in epigrafe.



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 21**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 21, piano S1, rendita: € 174,77.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 21, 22, 2 e 4, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.500,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.000,00
Data della valutazione:	01/02/2025



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:

Atto unilaterale d'obbligo a firma notaio Enrico Sipione in Lerici del 14.10.2004 rep. 6101, registrato a Sarzana il 19.10.2004 al numero 100425 ed ivi trascritto il 19.10.2004 al numero 2804 di registro particolare, a favore del Comune di Lerici contro la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Brescia Viale Duca D'Aosta n. 28, gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni Foglio 5 mapp. 562 sul quale è stato edificato il complesso di autorimesse interrate di cui il box auto incluso nel presente lotto di vendita è parte. Il presente atto, alla cui stipula è stato condizionato il rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 137/2004, ha lo scopo di disciplinare l'intervento edilizio assoggettando a vincolo di pertinenzialità i costruendi garages. In particolare con il suddetto atto "la società "I *** DATO OSCURATO ***", assume espresso obbligo, anche per i propri aventi causa, nei confronti del Comune di Lerici, in favore del quale vincola l'area interessata dall'intervento, di stipulare gli atti di alienazione dei garages costruendi in forza del permesso edilizio in oggetto esclusivamente in favore di persone fisiche o giuridiche proprietarie di immobili con qualsiasi destinazione d'uso o titolari di attività economiche, tutti ubicati o ubicate nella Località Piana degli Olivi del Comune di Lerici [...] La stessa società "I *** DATO OSCURATO *** si obbliga inoltre ad evidenziare l'esistenza del vincolo di pertinenzialità dei garages negli atti di alienazione che essa stipulerà in conformità agli obblighi assunti con il presente atto ed a far assumere a ciascun acquirente l'obbligo di non alienare il garage acquistato separatamente all'immobile od all'attività economica di cui esso andrà a costituire pertinenza."

Si ritiene di dover qui riferire che il Comune di Lerici ha poi precisato con successiva lettera del 19.3.2007 protocollata ai nn. 30/27/07 e 6071/A e trasmessa alla società *** DATO OSCURATO *** , divenuta nel frattempo proprietaria degli immobili, che "si ritiene assentile la pertinenzialità delle autorimesse ad immobili ubicati esclusivamente in località Piana degli Olivi e comunque entro un raggio massimo di 100 ml. dal sedime ai sensi della normativa d'ambito PA 4 del PUC vigente."

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 **volontaria** (annotata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , ai



rogiti di Notaio Calabrese De Feo Francesco del 25.6.2009 rep. 64816/17381, iscritta a Sarzana (SP) in data 26.6.2009 ai nn. RG 2662 RP 431.

Importo capitale € 300.000,00

Importo ipoteca € 600.000,00 e durata 2 anni

Si rileva che a margine risultano:

- **Annotazione** ad iscrizione RG 3904 RP 559 del 24.9.2009 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3905 RP 560 del 24.9.2009 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 921 RP 134 del 5.3.2010 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 922 RP 135 del 5.3.2010 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3588 RP 539 del 26.9.2011 - ATTO DI MODIFICA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 603 RP 84 del 19.2.2013 - ATTO DI MODIFICA

Ipoteca **giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento del Tribunale di Pistoia del 15.10.2016 n. 3228, iscritta a Sarzana (SP) il 2.11.2016 ai nn. RG 3789 RP 576.

importo capitale € 429.853,47

Importo ipoteca € 150.000,00

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (attiva) a favore di A *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento dell' *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** del 5.1.2018 rep. 1520/5618, iscritta a Sarzana (SP) l'8.1.2018 ai nn. RG 100 RP 13.

importo capitale € 112.840,60

importo ipoteca € 225.681,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.2.2024 n. 374 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Sarzana in data 6.3.2024 ai nn. RG 931 RP 723.

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.412,73
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.556,04
Ulteriori avvertenze:	

Trattasi di spese straordinarie per la realizzazione di lavori per il rifacimento della copertura di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** , già deliberati dall'assemblea condominiale in data 13.1.2023.

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826 con il quale veniva compravenduto tra gli altri l'immobile ricompreso nel presente lotto di vendita, risulta altresì quanto segue:

"2) La vendita è fatta ed accettata dalle parti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggi si trovano con tutti gli inerenti diritti reali e non, servitù attive e passive, pertinenze, dipendenze, passi ed accessi, comproprietà degli enti comuni e condominiali tra i proprietari di un fabbricato, nulla escluso o riservato alla parte venditrice che manleva quella compratrice da evizione."

"3) Dichiara la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero e franco da pesi, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravami vari, tasse, imposte e spese condominiali arretrate e che è di sua piena proprietà e libera disponibilità essendole pervenuto il terreno, per il quale già era stata rilasciata concessione edilizia e sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte quanto compravenduto, in forza di atto a mio rogito in data 10 Agosto 2006, n. 60.767/14.817 Repertorio, registrato a La Spezia il 31 agosto 2006 al n. 3075 e trascritto a Sarzana il 2 Settembre 2006 al n. 2937 part." "La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare - per quanto di sua spettanza - l'atto d'obbligo, stipulato con il Comune di Lerici, ricevuto dal Notaio Sipione in data 14 Ottobre 2004, n. 6.101/2.264 Rep., registrato a Sarzana il 19 Ottobre 2004 al n. 100465 ed ivi trascritto in pari data al n. 2804 part.. In particolare la parte acquirente, conoscendone le obbligazioni convenzionali, nonché le pattuizioni e modalità, convenute per la realizzazione dell'intervento edilizio, ai fini della costituzione di vincoli di pertinenzialità, si impegna a rispettarle e ad adempierle, con particolare riferimento a quelle relative alla alienabilità e disponibilità del bene."

"La parte venditrice fa constare alla parte compratrice:"

"- che sono condominiali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i vani autorimessa oggetto, gli impianti orizzontali di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue sino al pozzetto di allaccio della fognatura comunale; la rete di scarico delle acque piovane e meteoriche; le aree di sedime del fabbricato, le fondazioni;"

"- che gli impianti idrici e per la conduzione dell'energia elettrica sono interrati in aree di proprietà della società venditrice, le quali restano gravate della corrispondente servitù;"

"- che l'area di copertura dei vani autorimessa, attualmente costituita da giardino pensile e identificata con il subalterno 20 resta di proprietà della società venditrice;"

"- che è condominiale tra le unità immobiliari identificate con i subalterni dall'1 al 16 compresi e dal 18 al 21 compresi, la strada privata di accesso identificata con il sub. 22;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. dal 8 al 16



compresi, l'area di manovra identificata con il sub. 23;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. 11, 12 e 16 l'area di manovra identificata con il sub. 24;"

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle sue successive modificazioni l'immobile in questione non necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 2009 emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 25.6.2009 all'attualità in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 10.8.2006 al 25.6.2009 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 10.8.2006 rep. n. 60767/14817, trascritto il 2.9.2006 ai nn. RG 4518 RP 2937 da potere di I *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 28.6.2000 al 10.8.2006 in forza di atto a firma del Notaio La Rosa Carmelo in Massa (MS) del 28.6.2000 rep. n. 39808, trascritto il 13.5.2003 ai nn. RG 1749 RP 1221 con il quale la società *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** trasferendo contemporaneamente la sede da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO



*** , piena proprietaria dell'intero

dal 22.2.1991 (ante ventennio) al 28.6.2000 in forza di atto a firma del Notaio Raimondi Tito del 22.2.1991 rep. n. 105605 registrato a Sarzana il 25.2.1991 al n. 194 e non trascritto presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** .

Come precisato anche nella relazione notarile in atti non si rileva atto mediante il quale la società *** DATO OSCURATO *** abbia trasferito la sede legale da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 29.12.1990 (ante ventennio) fino al 22.2.1991 in virtù di atto tra vivi - fusione di società ai rogiti del notaio Tito Raimondi in Sarzana (SP) del 29.12.1990 rep. n. 105082, trascritto il 28.1.1991 ai nn. RG 431 RP 366, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi all'immobile pignorato ed al complesso di autorimesse interrate in cui esso risulta ricompreso, desumibili dalle ricerche operate dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 137/2004: trattasi di pratica per la realizzazione di autorimesse interrate in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), frazione Solaro, presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 12.3.2004 e successivamente volturata in capo alla società *** DATO OSCURATO *** La pratica in esame, perfezionatasi con il rilascio del permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica n. 137 rilasciata dal Comune di Lerici in data 9.6.2005, rinnovato poi con rilascio di permesso di costruire in data 14.6.2006 prot. n. 11834/2006, si è conclusa con richiesta di rilascio del certificato di agibilità in data 12.4.2011, protocollata in data 5.5.2011 al n. 10552. La pratica è altresì corredata di dichiarazione di fine lavori, avvenuta in data 10.3.2008, di certificato di collaudo statico datato 11.12.2007 (pratica sismica depositata all'ufficio dell'area difesa del suolo Sezione Zone Sismiche al n. 12773 secondo art. 93 del D.P.R. 380/2001 con protocollo n. 1681 del 9.11.2004 e n. 10430 secondo art. 65 del suddetto D.P.R.) e di dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Lerici (approvato con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 36 del 10.4.2002 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21.11.2008 e successivi aggiornamenti approvati con D.C.C. n. 32 del 6.06.2019 e con D.C.C. n. 11 del 21.4.2023) in ambito PA.4 VERSANTI CASTIGLIONE E DI SOLARO.

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina dell'ambito di appartenenza PA.4 e per i parametri urbanistici applicabili si rimanda al P.U.C. ed all'estratto delle relative norme di conformità e congruenza in allegato al presente elaborato.



Si riferisce altresì che l'immobile:

- sotto il profilo dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale ricade in parte in ambito ID-MA Insediamento Diffuso a regime normativo di MAnutenimento ed in parte in ambito ID-CO - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate e in particolare dell'art. 44 e 45 di tali norme, che si riportano per comodità del lettore.

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)

1. Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Lerici ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è ricompreso in aree a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) secondo il vigente Piano di Bacino Regionale, ambito 20: Golfo della Spezia, assoggettate al disposto dell'art. 16 delle relative norme di attuazione. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di bacino Regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia;
- è compreso tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004; in merito si evidenzia che ogni intervento edilizio, ad eccezione di quelli esclusi dall'art. 149 del suddetto decreto legislativo, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del



sopramenzionato codice dei beni culturali e del paesaggio, sono soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, previo parere vincolante della Soprintendenza, o in regime transitorio ai sensi dell'art. 159 dello stesso decreto.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda oltre al vigente PUC di Lerici al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, al Piano di Bacino Regionale ambito 20: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 137/2004 risultano delle difformità che oltre a contenuti scostamenti nella conformazione in pianta del locale riguardano principalmente la diversa realizzazione della bucatina dove è alloggiato il portone basculante di ingresso che risulta più larga di quanto raffigurato nei suddetti elaborati grafici, modificando pertanto i prospetti del corpo di fabbrica realizzato.

In merito ai contenuti scostamenti riscontrati dallo scrivente nella conformazione in pianta del locale rispetto alle previsioni progettuali si dà atto che essi si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, applicabile nel caso di specie.

Per quanto sopra detto le rimanenti accertate irregolarità del subalterno pignorato sotto il profilo edilizio sono attualmente riconducibili ad interventi:

- che sono stati verosimilmente realizzati in corso d'opera, prima della fine lavori di costruzione delle autorimesse di cui alla già richiamata pratica n. 137/2004, che cade il giorno 10.3.2008;
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione;
- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che all'esito del collaudo statico del 11.12.2007 allegato alla pratica edilizia n. 137/2004 si devono ritenere non riguardanti le strutture portanti dell'edificio, non rilevando pertanto ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessitando quindi dell'istruttoria di una pratica sismica *"in sanatoria"*.

In proposito si evidenzia altresì:

- che il complesso di autorimesse in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sue successive integrazioni e modificazioni;
- che in ragione del suddetto vincolo paesaggistico le opere eseguite sul fabbricato sono soggette all'applicazione del D.Lgs. n. 42/2004. In particolare, per effetto dei combinati disposti degli artt. 149 e 167 di tale decreto, la sanabilità sotto il profilo urbanistico delle opere non autorizzate, realizzate su aree sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto



esteriore degli edifici, è subordinata all'accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente, finalizzato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica postuma, detta anche "*in sanatoria*", ex art. 167 commi 4 e 5, previo parere vincolante della competente soprintendenza, ed al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato tramite perizia di stima.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, previo accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica delle opere eseguite da parte della competente commissione edilizia integrata e della soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, mediante:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;
- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 516,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica;
- pagamento di sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima ai sensi dell'art. 167 del D.L. n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 bis del D.P.R. 381/2001 ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che nel caso di specie si quantifica in ulteriori € 516,00, salvo diversa determinazione al momento del perfezionamento della pratica;
- attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, qualora richiesta ai sensi dei combinati disposti dell'art. 36-bis comma 3-bis e dell'art. 34 bis comma 3-bis del D.P.R. 381/2001, redatta da parte di un tecnico abilitato e corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento di cui all'art. 93 comma 3 del sopra citato D.P.R., da trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte dei competenti uffici tecnici delegati dalla Regione o per l'esercizio delle modalità di controllo previste nel caso di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza ai sensi dell'art. 94-bis comma 1, lettere b) e c).

Si segnala altresì la mancata realizzazione del pergolato in ferro su porzione del subalterno 22, bene comune non censibile a tutti i box realizzati, antistante i garages censiti con i subalterni da 1 a 7, che invece era prevista nel progetto assentito.

Si rappresenta l'opportunità/necessità di regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizia lo stato attuale dell'intero compendio di autorimesse interrate ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto.

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore



dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva di sanzioni/oblazioni e diritti di segreteria da versare al Comune, delle somme dovute all'Agenzia delle Entrate e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 3.500,00.

ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

Premesso che al termine dei lavori la società *** DATO OSCURATO *** chiedeva il rilascio del Certificato di Agibilità per i garages interrati realizzati con permesso di costruire n. 137/2004 con propria istanza del 12.4.2011, assunta al protocollo n. 10552 del Comune di Lerici (SP) in data 5.5.2011 e che risultano decorsi i termini per il silenzio/assenso come da annotazione con timbro apposti dai competenti uffici tecnici comunali sulla medesima istanza in data 5.7.2011, trattandosi di una segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 381/2001, come precisato dagli stessi suddetti uffici tecnici, si ritiene che l'immobile in questione sia dotato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 3.500,00**.

Criticità: **media**.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte /quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'unità immobiliare in questione è attualmente identificata al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Lerici (SP) con il mappale 610 subalterno 3 e risulta costituito in data 18.10.2007 Pratica n. SP0213121 in atti dal 18.10.2007 (COSTITUZIONE n. 2568.1/2007). Il suddetto mappale 610 risulta censito al N.C.T. come ente urbano di mq. 2776 dal 26.6.2007, data di presentazione di Tipo Mappale Pratica n. SP0138899 in atti dal 26.6.2007 (n. 138899.1/2007) con il quale veniva soppresso il mappale 562, Uliveto di mq. 2776, a sua volta originato per frazionamento del 7.11.2000 Pratica n. 107528 in atti dal 07.11.2000 (n. 2002.1/2000), dalla maggior consistenza del mappale 356, terreno coltivato ad uliveto, avente all'epoca del suddetto frazionamento una superficie di mq. 5625.

Al momento del sopralluogo si è verificato che la vigente planimetria catastale dell'immobile di cui al presente lotto non presenta rilevanti imprecisioni tali da giustificare l'aggiornamento. Tuttavia si segnala che l'intero compendio di autorimesse interrate ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto, non risulta propriamente rappresentato nella vigente cartografia catastale.

Tenuto conto di quanto sopra, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile



pignorato di cui al sub. 3 sia regolarizzabile sotto il profilo catastale, mediante presentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (eventualmente insieme ai proprietari degli altri box auto) di istanza in carta libera, per richiedere il corretto inserimento del tipo mappale 0138899/2007 aggiornando la vigente cartografia catastale..

Tutto quanto sopra considerato e valutato si ritiene che l'incidenza dell'irregolarità catastale sul valore dell'immobile in questione possa considerarsi trascurabile.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 0,00**.

Criticità: **bassa**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile pignorato risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione e di rubinetto dell'acqua. La conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico era stata asseverata da ditta abilitata e dotata dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia in data 19.12.2007 anche al fine della segnalazione certificata di agibilità.

Premesso quanto sopra, si presume che l'impianto sia conforme alla regola dell'arte o facilmente regolarizzabile e funzionante o comunque in condizioni tali da non richiedere importanti interventi manutentivi e correttivi.

Criticità: **bassa**.

BENI IN LERICI PIANA DEGLI OLIVI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 21**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 21, piano S1, rendita: € 174,77.

Intestata a:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'immobile, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP) sviluppano una superficie commerciale di circa mq. 21, sottoposto a vincolo di pertinenzialità ed oggetto di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui al sub. 3 pari a circa: mq. 21 e stimando il valore medio a mq. di superficie commerciale pari a: € 2.000,00, in considerazione anche della sua ubicazione e facilità di accesso, si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 42.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	2.000,00	=	42.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 42.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 42.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione,



spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;

- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appratenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive



sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;

- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

Fonti di informazione

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

Valore di vendita giudiziale

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:



- si ravvisa la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico-edilizio, che dovessero eventualmente emergere in fase di perfezionamento delle relative pratiche;
- si ravvisa l'eventualità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per la realizzazione di opere di risanamento ed impermeabilizzazione della copertura piana a giardino pensile, oltre quelli già deliberati dall'assemblea condominiale;
- ad oggi sussistono spese scadute ed insolute oltre a spese straordinarie già deliberate relative alle parti comuni del compendio immobiliare;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 16%.

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	21,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **16%** 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 giudiziarie: **€. 6.160,00**

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:	€. 340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 21**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 21, piano S1, rendita: € 174,77.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 21, 22, 5 e 7, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.500,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da terzi non esecutati e senza titolo.

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 a firma notaio Enrico Sipione in Lerici del 14.10.2004 rep. 6101, registrato a Sarzana il 19.10.2004 al numero 100425 ed ivi trascritto il 19.10.2004 al numero 2804 di registro particolare, a favore del Comune di Lerici contro la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Brescia Viale Duca D'Aosta n. 28, gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni Foglio 5 mapp. 562 sul quale è stato edificato il complesso di autorimesse interrate di cui il box auto incluso nel presente lotto di vendita è parte. Il presente atto, alla cui stipula è stato condizionato il rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 137/2004, ha lo scopo di disciplinare l'intervento edilizio assoggettando a vincolo di pertinenzialità i costruendi garages. In particolare con il suddetto atto "la società " *** DATO OSCURATO *** ", assume espresso obbligo, anche per i propri aventi causa, nei confronti del Comune di Lerici, in favore del quale vincola l'area interessata dall'intervento, di stipulare gli atti di alienazione dei garages costruendi in forza del permesso edilizio in oggetto esclusivamente in favore di persone fisiche o giuridiche proprietarie di immobili con qualsiasi destinazione d'uso o titolari di attività economiche, tutti ubicati o ubicate nella Località Piana degli Olivi del Comune di Lerici [...] La stessa società " *** DATO OSCURATO *** " si obbliga inoltre ad evidenziare l'esistenza del vincolo di pertinenzialità dei garages negli atti di alienazione che essa stipulerà in conformità agli obblighi assunti con il presente atto ed a far assumere a ciascun acquirente l'obbligo di non alienare il garage acquistato separatamente all'immobile od all'attività economica di cui esso andrà a costituire pertinenza."

Si ritiene di dover qui riferire che il Comune di Lerici ha poi precisato con successiva lettera del 19.3.2007 protocollata ai nn. 30/27/07 e 6071/A e trasmessa alla società *** DATO OSCURATO *** , divenuta nel frattempo proprietaria degli immobili, che "si ritiene assentile la pertinenzialità delle autorimesse ad immobili ubicati esclusivamente in località Piana degli Olivi e comunque entro un raggio massimo di 100 ml. dal sedime ai sensi della normativa d'ambito PA 4 del PUC vigente."

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 **volontaria** (annotata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , ai



rogiti di Notaio Calabrese De Feo Francesco del 25.6.2009 rep. 64816/17381, iscritta a Sarzana (SP) in data 26.6.2009 ai nn. RG 2662 RP 431.

Importo capitale € 300.000,00

Importo ipoteca € 600.000,00 e durata 2 anni

Si rileva che a margine risultano:

- **Annotazione** ad iscrizione RG 3904 RP 559 del 24.9.2009 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3905 RP 560 del 24.9.2009 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 921 RP 134 del 5.3.2010 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 922 RP 135 del 5.3.2010 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3588 RP 539 del 26.9.2011 - ATTO DI MODIFICA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 603 RP 84 del 19.2.2013 - ATTO DI MODIFICA

Ipoteca **giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento del Tribunale di Pistoia del 15.10.2016 n. 3228, iscritta a Sarzana (SP) il 2.11.2016 ai nn. RG 3789 RP 576.

importo capitale € 429.853,47

Importo ipoteca € 150.000,00

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (attiva) a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento dell' *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** del 5.1.2018 rep. 1520/5618, iscritta a Sarzana (SP) l'8.1.2018 ai nn. RG 100 RP 13.

importo capitale € 112.840,60

importo ipoteca € 225.681,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.2.2024 n. 374 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Sarzana in data 6.3.2024 ai nn. RG 931 RP 723.

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.412,73
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Trattasi di spese straordinarie per la realizzazione di lavori per il rifacimento della copertura di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** , già deliberati dall'assemblea condominiale in data 13.1.2023.

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826 con il quale veniva compravenduto tra gli altri l'immobile ricompreso nel presente lotto di vendita, risulta altresì quanto segue:

"2) La vendita è fatta ed accettata dalle parti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggi si trovano con tutti gli inerenti diritti reali e non, servitù attive e passive, pertinenze, dipendenze, passi ed accessi, comproprietà degli enti comuni e condominiali tra i proprietari di un fabbricato, nulla escluso o riservato alla parte venditrice che manleva quella compratrice da evizione."

"3) Dichiara la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero e franco da pesi, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravami vari, tasse, imposte e spese condominiali arretrate e che è di sua piena proprietà e libera disponibilità essendole pervenuto il terreno, per il quale già era stata rilasciata concessione edilizia e sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte quanto compravenduto, in forza di atto a mio rogito in data 10 Agosto 2006, n. 60.767/14.817 Repertorio, registrato a La Spezia il 31 agosto 2006 al n. 3075 e trascritto a Sarzana il 2 Settembre 2006 al n. 2937 part." "La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare - per quanto di sua spettanza - l'atto d'obbligo, stipulato con il Comune di Lerici, ricevuto dal Notaio Sipione in data 14 Ottobre 2004, n. 6.101/2.264 Rep., registrato a Sarzana il 19 Ottobre 2004 al n. 100465 ed ivi trascritto in pari data al n. 2804 part.. In particolare la parte acquirente, conoscendone le obbligazioni convenzionali, nonché le pattuizioni e modalità, convenute per la realizzazione dell'intervento edilizio, ai fini della costituzione di vincoli di pertinenzialità, si impegna a rispettarle e ad adempierle, con particolare riferimento a quelle relative alla alienabilità e disponibilità del bene."

"La parte venditrice fa constare alla parte compratrice:"

"- che sono condominiali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i vani autorimessa oggetto, gli impianti orizzontali di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue sino al pozzetto di allaccio della fognatura comunale; la rete di scarico delle acque piovane e meteoriche; le aree di sedime del fabbricato, le fondazioni;"

"- che gli impianti idrici e per la conduzione dell'energia elettrica sono interrati in aree di proprietà della società venditrice, le quali restano gravate della corrispondente servitù;"

"- che l'area di copertura dei vani autorimessa, attualmente costituita da giardino pensile e identificata con il subalterno 20 resta di proprietà della società venditrice;"

"- che è condominiale tra le unità immobiliari identificate con i subalterni dall'1 al 16 compresi e dal 18 al 21 compresi, la strada privata di accesso identificata con il sub. 22;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. dal 8 al 16



compresi, l'area di manovra identificata con il sub. 23;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. 11, 12 e 16 l'area di manovra identificata con il sub. 24;"

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle sue successive modificazioni l'immobile in questione non necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 2009 emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 25.6.2009 all'attualità in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 10.8.2006 al 25.6.2009 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 10.8.2006 rep. n. 60767/14817, trascritto il 2.9.2006 ai nn. RG 4518 RP 2937 da potere di I *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 28.6.2000 al 10.8.2006 in forza di atto a firma del Notaio La Rosa Carmelo in Massa (MS) del 28.6.2000 rep. n. 39808, trascritto il 13.5.2003 ai nn. RG 1749 RP 1221 con il quale la società *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in I *** DATO OSCURATO *** trasferendo contemporaneamente la sede da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 22.2.1991 al 28.6.2000 in forza di atto a firma del Notaio Raimondi Tito del 22.2.1991



rep. n. 105605 registrato a Sarzana il 25.2.1991 al n. 194 e non trascritto presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** .

Come precisato anche nella relazione notarile in atti non si rileva atto mediante il quale la società *** DATO OSCURATO *** abbia trasferito la sede legale da La Spezia (SP) a Carrara (MS).

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 29.12.1990 fino al 22.2.1991 in virtù di atto tra vivi - fusione di società ai rogiti del notaio Tito Raimondi in Sarzana (SP) del 29.12.1990 rep. n. 105082, trascritto il 28.1.1991 ai nn. RG 431 RP 366, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi all'immobile pignorato ed al complesso di autorimesse interrate in cui esso risulta ricompreso, desumibili dalle ricerche operate dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 137/2004: trattasi di pratica per la realizzazione di autorimesse interrate in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), frazione Solaro, presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 12.3.2004 e successivamente volturata in capo alla società *** DATO OSCURATO *** La pratica in esame, perfezionatasi con il rilascio del permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica n. 137 rilasciata dal Comune di Lerici in data 9.6.2005, rinnovato poi con rilascio di permesso di costruire in data 14.6.2006 prot. n. 11834/2006, si è conclusa con richiesta di rilascio del certificato di agibilità in data 12.4.2011, protocollata in data 5.5.2011 al n. 10552. La pratica è altresì corredata di dichiarazione di fine lavori, avvenuta in data 10.3.2008, di certificato di collaudo statico datato 11.12.2007 (pratica sismica depositata all'ufficio dell'area difesa del suolo Sezione Zone Sismiche al n. 12773 secondo art. 93 del D.P.R. 380/2001 con protocollo n. 1681 del 9.11.2004 e n. 10430 secondo art. 65 del suddetto D.P.R.) e di dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Lerici (approvato con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 36 del 10.4.2002 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21.11.2008 e successivi aggiornamenti approvati con D.C.C. n. 32 del 6.06.2019 e con D.C.C. n. 11 del 21.4.2023) in ambito PA.4 VERSANTI CASTIGLIONE E DI SOLARO.

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza e per i parametri urbanistici applicabili si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme tecniche di attuazione, in allegano al presente elaborato.

Si riferisce altresì che l'immobile:



- sotto il profilo dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricade in parte in ambito ID-MA Insediamento Diffuso a regime normativo di MANTENIMENTO ed in parte in ambito ID-CO - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate e in particolare dell'art. 44 e 45 di tali norme, che si riportano per comodità del lettore.

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)

1. Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Lerici ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è ricompreso in aree a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) secondo il vigente Piano di Bacino Regionale, ambito 20: Golfo della Spezia, assoggettate al disposto dell'art. 16 delle relative norme di attuazione. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di bacino Regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia;
- è compreso tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004; in merito si evidenzia che ogni intervento edilizio, ad eccezione di quelli esclusi dall'art. 149 del suddetto decreto legislativo, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del sopramenzionato codice dei beni culturali e del paesaggio, sono soggetti al rilascio di



autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, previo parere vincolante della Soprintendenza, o in regime transitorio ai sensi dell'art. 159 dello stesso decreto.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda oltre al vigente PUC di Lerici al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, al Piano di Bacino Regionale ambito 20: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 137/2004 risultano delle difformità che oltre a contenuti scostamenti nella conformazione in pianta del locale riguardano principalmente la diversa realizzazione della bucatina dove è alloggiato il portone basculante di ingresso che risulta più larga di quanto raffigurato nei suddetti elaborati grafici, modificando pertanto i prospetti del corpo di fabbrica realizzato.

In merito ai contenuti scostamenti riscontrati dallo scrivente nella conformazione in pianta del locale rispetto alle previsioni progettuali si dà atto che essi si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, applicabile nel caso di specie.

Per quanto sopra detto le rimanenti accertate irregolarità del subalterno pignorato sotto il profilo edilizio sono attualmente riconducibili ad interventi:

- che sono stati verosimilmente realizzati in corso d'opera, prima della fine lavori di costruzione delle autorimesse di cui alla già richiamata pratica n. 137/2004, che cade il giorno 10.3.2008;
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione;
- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che all'esito del collaudo statico del 11.12.2007 allegato alla pratica edilizia n. 137/2004 si devono ritenere non riguardanti le strutture portanti dell'edificio, non rilevando pertanto ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessitando quindi dell'istruttoria di una pratica sismica *"in sanatoria"*.

In proposito si evidenzia altresì:

- che il complesso di autorimesse in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sue successive integrazioni e modificazioni;
- che in ragione del suddetto vincolo paesaggistico le opere eseguite sul fabbricato sono soggette all'applicazione del D.Lgs. n. 42/2004. In particolare, per effetto dei combinati disposti degli artt. 149 e 167 di tale decreto, la sanabilità sotto il profilo urbanistico delle opere non autorizzate, realizzate su aree sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinata all'accertamento con parere favorevole della



compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente, finalizzato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica postuma, detta anche "*in sanatoria*", ex art. 167 commi 4 e 5, previo parere vincolante della competente soprintendenza, ed al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato tramite perizia di stima.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, previo accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica delle opere eseguite da parte della competente commissione edilizia integrata e della soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, mediante:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;
- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 516,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica;
- pagamento di sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima ai sensi dell'art. 167 del D.L. n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 bis del D.P.R. 381/2001 ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che nel caso di specie si quantifica in ulteriori € 516,00, salvo diversa determinazione al momento del perfezionamento della pratica;
- attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, qualora richiesta ai sensi dei combinati disposti dell'art. 36-bis comma 3-bis e dell'art. 34 bis comma 3-bis del D.P.R. 381/2001, redatta da parte di un tecnico abilitato e corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento di cui all'art. 93 comma 3 del sopra citato D.P.R., da trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte dei competenti uffici tecnici delegati dalla Regione o per l'esercizio delle modalità di controllo previste nel caso di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza ai sensi dell'art. 94-bis comma 1, lettere b) e c).

Si segnala altresì la mancata realizzazione del pergolato in ferro su porzione del subalterno 22, bene comune non censibile a tutti i box realizzati, antistante i garages censiti con i subalterni da 1 a 7, che invece era prevista nel progetto assentito.

Si rappresenta l'opportunità/necessità di regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizia lo stato attuale dell'intero compendio di autorimesse interrato ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto.

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva di



sanzioni/oblazioni e diritti di segreteria da versare al Comune, delle somme dovute all'Agenzia delle Entrate e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 3.500,00.

ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

Premesso che al termine dei lavori la società *** DATO OSCURATO *** chiedeva il rilascio del Certificato di Agibilità per i garages interrati realizzati con permesso di costruire n. 137/2004 con propria istanza del 12.4.2011, assunta al protocollo n. 10552 del Comune di Lerici (SP) in data 5.5.2011 e che risultano decorsi i termini per il silenzio/assenso come da annotazione con timbro apposti dai competenti uffici tecnici comunali sulla medesima istanza in data 5.7.2011, trattandosi di una segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 381/2001, come precisato dagli stessi suddetti uffici tecnici, si ritiene che l'immobile in questione sia dotato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 3.500,00**.

Criticità: **media**.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte /quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'unità immobiliare in questione è attualmente identificata al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Lerici (SP) con il mappale 610 subalterno 6 e risulta costituito in data 18.10.2007 Pratica n. SP0213121 in atti dal 18.10.2007 (COSTITUZIONE n. 2568.1/2007). Il suddetto mappale 610 risulta censito al N.C.T. come ente urbano di mq. 2776 dal 26.6.2007, data di presentazione di Tipo Mappale Pratica n. SP0138899 in atti dal 26.6.2007 (n. 138899.1/2007) con il quale veniva soppresso il mappale 562, Uliveto di mq. 2776, a sua volta originato per frazionamento del 7.11.2000 Pratica n. 107528 in atti dal 07.11.2000 (n. 2002.1/2000), dalla maggior consistenza del mappale 356, terreno coltivato ad uliveto, avente all'epoca del suddetto frazionamento una superficie di mq. 5625.

Al momento del sopralluogo si è verificato che la vigente planimetria catastale dell'immobile di cui al presente lotto non presenta rilevanti imprecisioni tali da giustificarne l'aggiornamento. Tuttavia si segnala che l'intero compendio di autorimesse interrate ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto, non risulta propriamente rappresentato nella vigente cartografia catastale.

Tenuto conto di quanto sopra, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al sub. 3 sia regolarizzabile sotto il profilo catastale, mediante



presentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (eventualmente insieme ai proprietari degli altri box auto) di istanza in carta libera, per richiedere il corretto inserimento del tipo mappale 0138899/2007 aggiornando la vigente cartografia catastale.

Tutto quanto sopra considerato e valutato si ritiene che l'incidenza dell'irregolarità catastale sul valore dell'immobile in questione possa considerarsi trascurabile.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 0,00**.

Criticità: **bassa**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile pignorato risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione. La conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico era stata asseverata da ditta abilitata e dotata dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia in data 19.12.2007 anche al fine della segnalazione certificata di agibilità.

Premesso quanto sopra, si presume che l'impianto sia conforme alla regola dell'arte o facilmente regolarizzabile e funzionante o comunque in condizioni tali da non richiedere importanti interventi manutentivi e correttivi.

Criticità: **bassa**.

BENI IN LERICI PIANA DEGLI OLIVI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 21**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 21, piano S1, rendita: € 174,77.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'immobile, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP) sviluppano una superficie commerciale di circa mq. 21, sottoposto a vincolo di pertinenzialità ed oggetto di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui al sub. 6 pari a circa: mq. 21 e stimando il valore medio a mq. di superficie commerciale pari a: € 2.000,00, in considerazione anche della sua ubicazione e facilità di accesso, si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 42.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	2.000,00	=	42.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità



costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;

- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appartenenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;



- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

Fonti di informazione

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

Valore di vendita giudiziale

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:

- si ravvisa la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la



regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico-edilizio, che dovessero eventualmente emergere in fase di perfezionamento delle relative pratiche;

- si ravvisa l'eventualità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per la realizzazione di opere di risanamento ed impermeabilizzazione della copertura piana a giardino pensile, oltre quelli già deliberati dall'assemblea condominiale;
- ad oggi sussistono spese straordinarie già deliberate relative alle parti comuni del compendio immobiliare;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 12%.

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	21,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **12%** 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 giudiziarie: **€. 4.620,00**

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: **€. 380,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 33.500,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 21**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 21, piano S1, rendita: € 174,77.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 21, 23, 7 e 9, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.450,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.500,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da terzi non eseguiti e senza titolo.

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 a firma notaio Enrico Sipione in Lerici del 14.10.2004 rep. 6101, registrato a Sarzana il 19.10.2004 al numero 100425 ed ivi trascritto il 19.10.2004 al numero 2804 di registro particolare, a favore del Comune di Lerici contro la società *** DATO OSCURATO ***. con sede in Brescia Viale Duca D'Aosta n. 28, gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni Foglio 5 mapp. 562 sul quale è stato edificato il complesso di autorimesse interrate di cui il box auto incluso nel presente lotto di vendita è parte. Il presente atto, alla cui stipula è stato condizionato il rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 137/2004, ha lo scopo di disciplinare l'intervento edilizio assoggettando a vincolo di pertinenzialità i costruendi garages. In particolare con il suddetto atto "la società *** DATO OSCURATO ***", assume espresso obbligo, anche per i propri aventi causa, nei confronti del Comune di Lerici, in favore del quale vincola l'area interessata dall'intervento, di stipulare gli atti di alienazione dei garages costruendi in forza del permesso edilizio in oggetto esclusivamente in favore di persone fisiche o giuridiche proprietarie di immobili con qualsiasi destinazione d'uso o titolari di attività economiche, tutti ubicati o ubicate nella Località Piana degli Olivi del Comune di Lerici [...] La stessa società *** DATO OSCURATO *** si obbliga inoltre ad evidenziare l'esistenza del vincolo di pertinenzialità dei garages negli atti di alienazione che essa stipulerà in conformità agli obblighi assunti con il presente atto ed a far assumere a ciascun acquirente l'obbligo di non alienare il garage acquistato separatamente all'immobile od all'attività economica di cui esso andrà a costituire pertinenza."

Si ritiene di dover qui riferire che il Comune di Lerici ha poi precisato con successiva lettera del 19.3.2007 protocollata ai nn. 30/27/07 e 6071/A e trasmessa alla società *** DATO OSCURATO *** , divenuta nel frattempo proprietaria degli immobili, che "si ritiene assentile la pertinenzialità delle autorimesse ad immobili ubicati esclusivamente in località Piana degli Olivi e comunque entro un raggio massimo di 100 ml. dal sedime ai sensi della normativa d'ambito PA 4 del PUC vigente."

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 **volontaria** (annotata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , ai



rogiti di Notaio Calabrese De Feo Francesco del 25.6.2009 rep. 64816/17381, iscritta a Sarzana (SP) in data 26.6.2009 ai nn. RG 2662 RP 431.

Importo capitale € 300.000,00

Importo ipoteca € 600.000,00 e durata 2 anni

Si rileva che a margine risultano:

- **Annotazione** ad iscrizione RG 3904 RP 559 del 24.9.2009 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3905 RP 560 del 24.9.2009 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 921 RP 134 del 5.3.2010 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 922 RP 135 del 5.3.2010 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3588 RP 539 del 26.9.2011 - ATTO DI MODIFICA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 603 RP 84 del 19.2.2013 - ATTO DI MODIFICA

Ipoteca **giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento del Tribunale di Pistoia del 15.10.2016 n. 3228, iscritta a Sarzana (SP) il 2.11.2016 ai nn. RG 3789 RP 576.

importo capitale € 429.853,47

Importo ipoteca € 150.000,00

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (attiva) a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento dell' *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***) del 5.1.2018 rep. 1520/5618, iscritta a Sarzana (SP) l'8.1.2018 ai nn. RG 100 RP 13.

importo capitale € 112.840,60

importo ipoteca € 225.681,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.2.2024 n. 374 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. 04934510266 contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Sarzana in data 6.3.2024 ai nn. RG 931 RP 723.

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 293,91
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.531,44
Ulteriori avvertenze:	

Trattasi di spese straordinarie per la realizzazione di lavori per il rifacimento della copertura di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** , già deliberati dall'assemblea condominiale in data 13.1.2023.

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826 con il quale veniva compravenduto tra gli altri l'immobile ricompreso nel presente lotto di vendita, risulta altresì quanto segue:

"2) La vendita è fatta ed accettata dalle parti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggi si trovano con tutti gli inerenti diritti reali e non, servitù attive e passive, pertinenze, dipendenze, passi ed accessi, comproprietà degli enti comuni e condominiali tra i proprietari di un fabbricato, nulla escluso o riservato alla parte venditrice che manleva quella compratrice da evizione."

"3) Dichiara la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero e franco da pesi, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravami vari, tasse, imposte e spese condominiali arretrate e che è di sua piena proprietà e libera disponibilità essendole pervenuto il terreno, per il quale già era stata rilasciata concessione edilizia e sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte quanto compravenduto, in forza di atto a mio rogito in data 10 Agosto 2006, n. 60.767/14.817 Repertorio, registrato a La Spezia il 31 agosto 2006 al n. 3075 e trascritto a Sarzana il 2 Settembre 2006 al n. 2937 part." "La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare - per quanto di sua spettanza - l'atto d'obbligo, stipulato con il Comune di Lerici, ricevuto dal Notaio Sipione in data 14 Ottobre 2004, n. 6.101/2.264 Rep., registrato a Sarzana il 19 Ottobre 2004 al n. 100465 ed ivi trascritto in pari data al n. 2804 part.. In particolare la parte acquirente, conoscendone le obbligazioni convenzionali, nonché le pattuizioni e modalità, convenute per la realizzazione dell'intervento edilizio, ai fini della costituzione di vincoli di pertinenzialità, si impegna a rispettarle e ad adempierle, con particolare riferimento a quelle relative alla alienabilità e disponibilità del bene."

"La parte venditrice fa constare alla parte compratrice:"

"- che sono condominiali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i vani autorimessa oggetto, gli impianti orizzontali di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue sino al pozzetto di allaccio della fognatura comunale; la rete di scarico delle acque piovane e meteoriche; le aree di sedime del fabbricato, le fondazioni;"

"- che gli impianti idrici e per la conduzione dell'energia elettrica sono interrati in aree di proprietà della società venditrice, le quali restano gravate della corrispondente servitù;"

"- che l'area di copertura dei vani autorimessa, attualmente costituita da giardino pensile e identificata con il subalterno 20 resta di proprietà della società venditrice;"

"- che è condominiale tra le unità immobiliari identificate con i subalterni dall'1 al 16 compresi e dal 18 al 21 compresi, la strada privata di accesso identificata con il sub. 22;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. dal 8 al 16



compresi, l'area di manovra identificata con il sub. 23;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. 11, 12 e 16 l'area di manovra identificata con il sub. 24;"

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle sue successive modificazioni l'immobile in questione non necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 2009 emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti eseguiti, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 25.6.2009 all'attualità in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 10.8.2006 al 25.6.2009 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 10.8.2006 rep. n. 60767/14817, trascritto il 2.9.2006 ai nn. RG 4518 RP 2937 da potere di l *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 28.6.2000 al 10.8.2006 in forza di atto a firma del Notaio La Rosa Carmelo in Massa (MS) del 28.6.2000 rep. n. 39808, trascritto il 13.5.2003 ai nn. RG 1749 RP 1221 con il quale la società *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** trasferendo contemporaneamente la sede da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero



dal 22.2.1991 al 28.6.2000 in forza di atto a firma del Notaio Raimondi Tito del 22.2.1991 rep. n. 105605 registrato a Sarzana il 25.2.1991 al n. 194 e non trascritto presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** .

Come precisato anche nella relazione notarile in atti non si rileva atto mediante il quale la società *** DATO OSCURATO *** abbia trasferito la sede legale da La Spezia (SP) a Carrara (MS).

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 29.12.1990 fino al 22.2.1991 in virtù di atto tra vivi - fusione di società ai rogiti del notaio Tito Raimondi in Sarzana (SP) del 29.12.1990 rep. n. 105082, trascritto il 28.1.1991 ai nn. RG 431 RP 366, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi all'immobile pignorato ed al complesso di autorimesse interrate in cui esso risulta ricompreso, desumibili dalle ricerche operate dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 137/2004: trattasi di pratica per la realizzazione di autorimesse interrate in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), frazione Solaro, presentato da *** DATO OSCURATO *** in data 12.3.2004 e successivamente volturata in capo alla società *** DATO OSCURATO *** La pratica in esame, perfezionatasi con il rilascio del permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica n. 137 rilasciata dal Comune di Lerici in data 9.6.2005, rinnovato poi con rilascio di permesso di costruire in data 14.6.2006 prot. n. 11834/2006, si è conclusa con richiesta di rilascio del certificato di agibilità in data 12.4.2011, protocollata in data 5.5.2011 al n. 10552. La pratica è altresì corredata di dichiarazione di fine lavori, avvenuta in data 10.3.2008, di certificato di collaudo statico datato 11.12.2007 (pratica sismica depositata all'ufficio dell'area difesa del suolo Sezione Zone Sismiche al n. 12773 secondo art. 93 del D.P.R. 380/2001 con protocollo n. 1681 del 9.11.2004 e n. 10430 secondo art. 65 del suddetto D.P.R.) e di dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Lerici (approvato con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 36 del 10.4.2002 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21.11.2008 e successivi aggiornamenti approvati con D.C.C. n. 32 del 6.06.2019 e con D.C.C. n. 11 del 21.4.2023) in ambito PA.4 VERSANTI CASTIGLIONE E DI SOLARO.

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza e per i parametri urbanistici applicabili si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme tecniche di attuazione, in allegano al presente elaborato.

Si riferisce altresì che l'immobile:

- sotto il profilo dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento



Paesistico (P.T.C.P.) ricade in parte in ambito ID-MA Insediamento Diffuso a regime normativo di MAnutenimento ed in parte in ambito ID-CO - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate e in particolare dell'art. 44 e 45 di tali norme, che si riportano per comodità del lettore.

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)

1. Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Lerici ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è ricompreso in aree a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) secondo il vigente Piano di Bacino Regionale, ambito 20: Golfo della Spezia, assoggettate al disposto dell'art. 16 delle relative norme di attuazione. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di bacino Regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia;
- è compreso tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004; in merito si evidenzia che ogni intervento edilizio, ad eccezione di quelli esclusi dall'art. 149 del suddetto decreto legislativo, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del sopramenzionato codice dei beni culturali e del paesaggio, sono soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, previo parere vincolante della



Soprintendenza, o in regime transitorio ai sensi dell'art. 159 dello stesso decreto.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda oltre al vigente PUC di Lerici al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, al Piano di Bacino Regionale ambito 20: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 137/2004 risultano delle difformità che oltre a contenuti scostamenti nella conformazione in pianta del locale riguardano principalmente la diversa realizzazione della bucatara dove è alloggiato il portone basculante di ingresso che risulta più larga di quanto raffigurato nei suddetti elaborati grafici.

In merito ai contenuti scostamenti riscontrati dallo scrivente nella conformazione in pianta del locale rispetto alle previsioni progettuali si dà atto che essi si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, applicabile nel caso di specie.

Per quanto sopra detto le rimanenti accertate irregolarità del subalterno pignorato sotto il profilo edilizio sono attualmente riconducibili ad interventi:

- che sono stati verosimilmente realizzati in corso d'opera, prima della fine lavori di costruzione delle autorimesse di cui alla già richiamata pratica n. 137/2004, che cade il giorno 10.3.2008;
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione;
- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che all'esito del collaudo statico del 11.12.2007 allegato alla pratica edilizia n. 137/2004 si devono ritenere non riguardanti le strutture portanti dell'edificio, non rilevando pertanto ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessitando quindi dell'istruttoria di una pratica sismica *"in sanatoria"*.

In proposito si evidenzia altresì:

- che il complesso di autorimesse in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sue successive integrazioni e modificazioni;
- che in ragione del suddetto vincolo paesaggistico le opere eseguite sul fabbricato possono risultare soggette all'applicazione del D.Lgs. n. 42/2004. In particolare, per effetto dei combinati disposti degli artt. 149 e 167 di tale decreto, la sanabilità sotto il profilo urbanistico delle opere non autorizzate, realizzate su aree sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinata all'accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente,



finalizzato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica postuma, detta anche "*in sanatoria*", ex art. 167 commi 4 e 5, previo parere vincolante della competente soprintendenza, ed al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato tramite perizia di stima.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, previo accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica delle opere eseguite da parte della competente commissione edilizia integrata e della soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, mediante:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;
- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 516,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica;
- eventuale pagamento di sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima ai sensi dell'art. 167 del D.L. n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 bis del D.P.R. 381/2001 ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che nel caso di specie si quantifica in ulteriori € 516,00, salvo diversa determinazione al momento del perfezionamento della pratica;
- attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, qualora richiesta ai sensi dei combinati disposti dell'art. 36-bis comma 3-bis e dell'art. 34 bis comma 3-bis del D.P.R. 381/2001, redatta da parte di un tecnico abilitato e corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento di cui all'art. 93 comma 3 del sopra citato D.P.R., da trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte dei competenti uffici tecnici delegati dalla Regione o per l'esercizio delle modalità di controllo previste nel caso di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza ai sensi dell'art. 94-bis comma 1, lettere b) e c).

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva di sanzioni/oblazioni e diritti di segreteria da versare al Comune, delle somme dovute all'Agenzia delle Entrate e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 3.500,00.

Si segnala altresì la mancata realizzazione del pergolato in ferro su porzione del subalterno 22, bene comune non censibile a tutti i box realizzati, antistante i garages censiti con i subalterni da 1 a 7, che invece era prevista nel progetto assentito.



ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

Premesso che al termine dei lavori la società *** DATO OSCURATO *** chiedeva il rilascio del Certificato di Agibilità per i garages interrati realizzati con permesso di costruire n. 137/2004 con propria istanza del 12.4.2011, assunta al protocollo n. 10552 del Comune di Lerici (SP) in data 5.5.2011 e che risultano decorsi i termini per il silenzio/assenso come da annotazione con timbro apposti dai competenti uffici tecnici comunali sulla medesima istanza in data 5.7.2011, trattandosi di una segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 381/2001, come precisato dagli stessi suddetti uffici tecnici, si ritiene che l'immobile in questione sia dotato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 3.500,00**.

Criticità: **media**.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte /quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'unità immobiliare in questione è attualmente identificata al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Lerici (SP) con il mappale 610 subalterno 8 e risulta costituito in data 18.10.2007 Pratica n. SP0213121 in atti dal 18.10.2007 (COSTITUZIONE n. 2568.1/2007). Il suddetto mappale 610 risulta censito al N.C.T. come ente urbano di mq. 2776 dal 26.6.2007, data di presentazione di Tipo Mappale Pratica n. SP0138899 in atti dal 26.6.2007 (n. 138899.1/2007) con il quale veniva soppresso il mappale 562, Uliveto di mq. 2776, a sua volta originato per frazionamento del 7.11.2000 Pratica n. 107528 in atti dal 07.11.2000 (n. 2002.1/2000), dalla maggior consistenza del mappale 356, terreno coltivato ad uliveto, avente all'epoca del suddetto frazionamento una superficie di mq. 5625.

Al momento del sopralluogo si è verificato che la vigente planimetria catastale dell'immobile di cui al presente lotto non presenta rilevanti imprecisioni tali da giustificare l'aggiornamento. Tuttavia si segnala che l'intero compendio di autorimesse interrate ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto, non risulta propriamente rappresentato nella vigente cartografia catastale.

Tenuto conto di quanto sopra, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al sub. 3 sia regolarizzabile sotto il profilo catastale, mediante presentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (eventualmente insieme ai proprietari degli altri box auto) di istanza in carta libera, per richiedere il corretto inserimento del tipo mappale 0138899/2007 aggiornando la vigente cartografia catastale.



Tutto quanto sopra considerato e valutato si ritiene che l'incidenza dell'irregolarità catastale sul valore dell'immobile in questione possa considerarsi trascurabile.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 0,00**.

Criticità: **bassa**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile pignorato risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione. La conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico era stata asseverata da ditta abilitata e dotata dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia in data 19.12.2007 anche al fine della segnalazione certificata di agibilità.

Premesso quanto sopra, si presume che l'impianto sia conforme alla regola dell'arte o facilmente regolarizzabile e funzionante o comunque in condizioni tali da non richiedere importanti interventi manutentivi e correttivi.

Criticità: **bassa**.

BENI IN LERICI PIANA DEGLI OLIVI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 21**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 21, piano S1, rendita: € 174,77.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 21, 23, 7 e 9, salvo se altri.



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'immobile, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP) sviluppante una superficie commerciale di circa mq. 21, sottoposto a vincolo di pertinenzialità e passibile di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui al sub. 8 pari a circa: mq. 21 e stimando il valore medio a mq. di superficie commerciale pari a: € 1.950,00, in considerazione anche della sua ubicazione e facilità di accesso, si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 40.950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	1.950,00	=	40.950,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.950,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.950,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che



maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;

- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appartenenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli



immobili a destinazione ordinaria;

- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

Fonti di informazione

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

Valore di vendita giudiziale

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:

- si ravvisa la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico-



edilizio, che dovessero eventualmente emergere in fase di perfezionamento delle relative pratiche;

- si ravvisa l'eventualità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per la realizzazione di opere di risanamento ed impermeabilizzazione della copertura piana a giardino pensile, oltre quelli già deliberati dall'assemblea condominiale;
- ad oggi sussistono spese scadute ed insolute oltre a spese straordinarie già deliberate relative alle parti comuni del compendio immobiliare;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 10%.

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	21,00	0,00	40.950,00	40.950,00
				40.950,00 €	40.950,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 giudiziarie: **€. 3.745,00**

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: **€. 205,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 22**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 22, piano S1, rendita: € 165,06.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 19, 14, 23 e 22, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.700,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO 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:

Atto unilaterale d'obbligo a firma notaio Enrico Sipione in Lerici del 14.10.2004 rep. 6101, registrato a Sarzana il 19.10.2004 al numero 100425 ed ivi trascritto il 19.10.2004 al numero 2804 di registro particolare, a favore del Comune di Lerici contro la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Brescia Viale Duca D'Aosta n. 28, gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni Foglio 5 mapp. 562 sul quale è stato edificato il complesso di autorimesse interrate di cui il box auto incluso nel presente lotto di vendita è parte. Il presente atto, alla cui stipula è stato condizionato il rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 137/2004, ha lo scopo di disciplinare l'intervento edilizio assoggettando a vincolo di pertinenzialità i costruendi garages. In particolare con il suddetto atto "la società "I *** DATO OSCURATO ***", assume espresso obbligo, anche per i propri aventi causa, nei confronti del Comune di Lerici, in favore del quale vincola l'area interessata dall'intervento, di stipulare gli atti di alienazione dei garages costruendi in forza del permesso edilizio in oggetto esclusivamente in favore di persone fisiche o giuridiche proprietarie di immobili con qualsiasi destinazione d'uso o titolari di attività economiche, tutti ubicati o ubicate nella Località Piana degli Olivi del Comune di Lerici [...] La stessa società " *** DATO OSCURATO *** " si obbliga inoltre ad evidenziare l'esistenza del vincolo di pertinenzialità dei garages negli atti di alienazione che essa stipulerà in conformità agli obblighi assunti con il presente atto ed a far assumere a ciascun acquirente l'obbligo di non alienare il garage acquistato separatamente all'immobile od all'attività economica di cui esso andrà a costituire pertinenza."

Si ritiene di dover qui riferire che il Comune di Lerici ha poi precisato con successiva lettera del 19.3.2007 protocollata ai nn. 30/27/07 e 6071/A e trasmessa alla società *** DATO OSCURATO *** , divenuta nel frattempo proprietaria degli immobili, che "si ritiene assentile la pertinenzialità delle autorimesse ad immobili ubicati esclusivamente in località Piana degli Olivi e comunque entro un raggio massimo di 100 ml. dal sedime ai sensi della normativa d'ambito PA 4 del PUC vigente."

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 **volontaria** (annotata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , ai



rogiti di Notaio Calabrese De Feo Francesco del 25.6.2009 rep. 64816/17381, iscritta a Sarzana (SP) in data 26.6.2009 ai nn. RG 2662 RP 431.

Importo capitale € 300.000,00

Importo ipoteca € 600.000,00 e durata 2 anni

Si rileva che a margine risultano:

- **Annotazione** ad iscrizione RG 3904 RP 559 del 24.9.2009 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3905 RP 560 del 24.9.2009 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 921 RP 134 del 5.3.2010 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 922 RP 135 del 5.3.2010 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3588 RP 539 del 26.9.2011 - ATTO DI MODIFICA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 603 RP 84 del 19.2.2013 - ATTO DI MODIFICA

Ipoteca **giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento del Tribunale di Pistoia del 15.10.2016 n. 3228, iscritta a Sarzana (SP) il 2.11.2016 ai nn. RG 3789 RP 576.

importo capitale € 429.853,47

Importo ipoteca € 150.000,00

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (attiva) a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento dell' *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** del 5.1.2018 rep. 1520/5618, iscritta a Sarzana (SP) l'8.1.2018 ai nn. RG 100 RP 13.

importo capitale € 112.840,60

importo ipoteca € 225.681,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.2.2024 n. 374 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Sarzana in data 6.3.2024 ai nn. RG 931 RP 723.

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 293,91
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Trattasi di spese straordinarie per la realizzazione di lavori per il rifacimento della copertura di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** , già deliberati dall'assemblea condominiale in data 13.1.2023.

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826 con il quale veniva compravenduto tra gli altri l'immobile ricompreso nel presente lotto di vendita, risulta altresì quanto segue:

"2) La vendita è fatta ed accettata dalle parti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggi si trovano con tutti gli inerenti diritti reali e non, servitù attive e passive, pertinenze, dipendenze, passi ed accessi, comproprietà degli enti comuni e condominiali tra i proprietari di un fabbricato, nulla escluso o riservato alla parte venditrice che manleva quella compratrice da evizione."

"3) Dichiara la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero e franco da pesi, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravami vari, tasse, imposte e spese condominiali arretrate e che è di sua piena proprietà e libera disponibilità essendole pervenuto il terreno, per il quale già era stata rilasciata concessione edilizia e sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte quanto compravenduto, in forza di atto a mio rogito in data 10 Agosto 2006, n. 60.767/14.817 Repertorio, registrato a La Spezia il 31 agosto 2006 al n. 3075 e trascritto a Sarzana il 2 Settembre 2006 al n. 2937 part." "La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare - per quanto di sua spettanza - l'atto d'obbligo, stipulato con il Comune di Lerici, ricevuto dal Notaio Sipione in data 14 Ottobre 2004, n. 6.101/2.264 Rep., registrato a Sarzana il 19 Ottobre 2004 al n. 100465 ed ivi trascritto in pari data al n. 2804 part.. In particolare la parte acquirente, conoscendone le obbligazioni convenzionali, nonché le pattuizioni e modalità, convenute per la realizzazione dell'intervento edilizio, ai fini della costituzione di vincoli di pertinenzialità, si impegna a rispettarle e ad adempierle, con particolare riferimento a quelle relative alla alienabilità e disponibilità del bene."

"La parte venditrice fa constare alla parte compratrice:"

"- che sono condominiali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i vani autorimessa oggetto, gli impianti orizzontali di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue sino al pozzetto di allaccio della fognatura comunale; la rete di scarico delle acque piovane e meteoriche; le aree di sedime del fabbricato, le fondazioni;"

"- che gli impianti idrici e per la conduzione dell'energia elettrica sono interrati in aree di proprietà della società venditrice, le quali restano gravate della corrispondente servitù;"

"- che l'area di copertura dei vani autorimessa, attualmente costituita da giardino pensile e identificata con il subalterno 20 resta di proprietà della società venditrice;"

"- che è condominiale tra le unità immobiliari identificate con i subalterni dall'1 al 16 compresi e dal 18 al 21 compresi, la strada privata di accesso identificata con il sub. 22;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. dal 8 al 16



compresi, l'area di manovra identificata con il sub. 23;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. 11, 12 e 16 l'area di manovra identificata con il sub. 24;"

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle sue successive modificazioni l'immobile in questione non necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 2009 emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti eseguiti, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 25.6.2009 all'attualità in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 10.8.2006 al 25.6.2009 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 10.8.2006 rep. n. 60767/14817, trascritto il 2.9.2006 ai nn. RG 4518 RP 2937 da potere di I *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 28.6.2000 al 10.8.2006 in forza di atto a firma del Notaio La Rosa Carmelo in Massa (MS) del 28.6.2000 rep. n. 39808, trascritto il 13.5.2003 ai nn. RG 1749 RP 1221 con il quale la società *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** trasferendo contemporaneamente la sede da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 22.2.1991 al 28.6.2000 in forza di atto a firma del Notaio Raimondi Tito del 22.2.1991



rep. n. 105605 registrato a Sarzana il 25.2.1991 al n. 194 e non trascritto presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** .

Come precisato anche nella relazione notarile in atti non si rileva atto mediante il quale la società *** DATO OSCURATO *** abbia trasferito la sede legale da La Spezia (SP) a Carrara (MS).

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 29.12.1990 fino al 22.2.1991 in virtù di atto tra vivi - fusione di società ai rogiti del notaio Tito Raimondi in Sarzana (SP) del 29.12.1990 rep. n. 105082, trascritto il 28.1.1991 ai nn. RG 431 RP 366, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi all'immobile pignorato ed al complesso di autorimesse interrato in cui esso risulta ricompreso, desumibili dalle ricerche operate dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 137/2004: trattasi di pratica per la realizzazione di autorimesse interrato in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), frazione Solaro. presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 12.3.2004 e successivamente volturata in capo alla società *** DATO OSCURATO *** La pratica in esame, perfezionatasi con il rilascio del permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica n. 137 rilasciata dal Comune di Lerici in data 9.6.2005, rinnovato poi con rilascio di permesso di costruire in data 14.6.2006 prot. n. 11834/2006, si è conclusa con richiesta di rilascio del certificato di agibilità in data 12.4.2011, protocollata in data 5.5.2011 al n. 10552. La pratica è altresì corredata di dichiarazione di fine lavori, avvenuta in data 10.3.2008, di certificato di collaudo statico datato 11.12.2007 (pratica sismica depositata all'ufficio dell'area difesa del suolo Sezione Zone Sismiche al n. 12773 secondo art. 93 del D.P.R. 380/2001 con protocollo n. 1681 del 9.11.2004 e n. 10430 secondo art. 65 del suddetto D.P.R.) e di dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Lerici (approvato con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 36 del 10.4.2002 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21.11.2008 e successivi aggiornamenti approvati con D.C.C. n. 32 del 6.06.2019 e con D.C.C. n. 11 del 21.4.2023) in ambito PA.4 VERSANTI CASTIGLIONE E DI SOLARO.

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza e per i parametri urbanistici applicabili si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme tecniche di attuazione, in allegato al presente elaborato.

Si riferisce altresì che l'immobile:



- sotto il profilo dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricade in parte in ambito ID-MA Insediamento Diffuso a regime normativo di MANTENIMENTO ed in parte in ambito ID-CO - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate e in particolare dell'art. 44 e 45 di tali norme, che si riportano per comodità del lettore.

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)

1. Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Lerici ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è ricompreso in aree a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) secondo il vigente Piano di Bacino Regionale, ambito 20: Golfo della Spezia, assoggettate al disposto dell'art. 16 delle relative norme di attuazione. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di bacino Regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia;
- è compreso tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004; in merito si evidenzia che ogni intervento edilizio, ad eccezione di quelli esclusi dall'art. 149 del suddetto decreto legislativo, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del sopramenzionato codice dei beni culturali e del paesaggio, sono soggetti al rilascio di



autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, previo parere vincolante della Soprintendenza, o in regime transitorio ai sensi dell'art. 159 dello stesso decreto.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda oltre al vigente PUC di Lerici al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, al Piano di Bacino Regionale ambito 20: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 137/2004 risultano delle difformità che oltre a contenuti scostamenti nella conformazione in pianta del locale riguardano principalmente la mancata realizzazione della controparete sul lato a Nord-Ovest e la diversa realizzazione della bucatina dove è alloggiato il portone basculante di ingresso che risulta più larga di quanto raffigurato nei suddetti elaborati grafici.

In merito ai contenuti scostamenti riscontrati dallo scrivente nella conformazione in pianta del locale rispetto alle previsioni progettuali si dà atto che essi si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, applicabile nel caso di specie.

Per quanto sopra detto le rimanenti accertate irregolarità del subalterno pignorato sotto il profilo edilizio sono attualmente riconducibili ad interventi:

- che sono stati verosimilmente realizzati in corso d'opera, prima della fine lavori di costruzione delle autorimesse di cui alla già richiamata pratica n. 137/2004, che cade il giorno 10.3.2008;
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione;
- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che all'esito del collaudo statico del 11.12.2007 allegato alla pratica edilizia n. 137/2004 si devono ritenere non riguardanti le strutture portanti dell'edificio, non rilevando pertanto ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessitando quindi dell'istruttoria di una pratica sismica *"in sanatoria"*.

In proposito si evidenzia altresì:

- che il complesso di autorimesse in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 dei Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sue successive integrazioni e modificazioni;
- che in ragione del suddetto vincolo paesaggistico le opere eseguite sul fabbricato possono risultare soggette all'applicazione del D.Lgs. n. 42/2004. In particolare, per effetto dei combinati disposti degli artt. 149 e 167 di tale decreto, la sanabilità sotto il profilo urbanistico delle opere non autorizzate, realizzate su aree sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinata all'accertamento con parere



favorevole della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente, finalizzato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica postuma, detta anche "*in sanatoria*", ex art. 167 commi 4 e 5, previo parere vincolante della competente soprintendenza, ed al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato tramite perizia di stima.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, previo accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica delle opere eseguite da parte della competente commissione edilizia integrata e della soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, mediante:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;
- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 516,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica;
- eventuale pagamento di sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima ai sensi dell'art. 167 del D.L. n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 bis del D.P.R. 381/2001 ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che nel caso di specie si quantifica in ulteriori € 516,00, salvo diversa determinazione al momento del perfezionamento della pratica;
- attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, qualora richiesta ai sensi dei combinati disposti dell'art. 36-bis comma 3-bis e dell'art. 34 bis comma 3-bis del D.P.R. 381/2001, redatta da parte di un tecnico abilitato e corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento di cui all'art. 93 comma 3 del sopra citato D.P.R., da trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte dei competenti uffici tecnici delegati dalla Regione o per l'esercizio delle modalità di controllo previste nel caso di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza ai sensi dell'art. 94-bis comma 1, lettere b) e c).

Si segnala altresì la mancata realizzazione del pergolato in ferro su porzione del subalterno 22, bene comune non censibile a tutti i box realizzati, antistante i garages censiti con i subalterni da 1 a 7, che invece era prevista nel progetto assentito.

Si rappresenta l'opportunità/necessità di regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizia lo stato attuale dell'intero compendio di autorimesse interrato ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto.

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva di sanzioni e diritti



di segreteria da versare al Comune, delle somme dovute all'Agenzia delle Entrate e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 3.500,00.

ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

Premesso che al termine dei lavori la società *** DATO OSCURATO *** chiedeva il rilascio del Certificato di Agibilità per i garages interrati realizzati con permesso di costruire n. 137/2004 con propria istanza del 12.4.2011, assunta al protocollo n. 10552 del Comune di Lerici (SP) in data 5.5.2011 e che risultano decorsi i termini per il silenzio/assenso come da annotazione con timbro apposti dai competenti uffici tecnici comunali sulla medesima istanza in data 5.7.2011, trattandosi di una segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 381/2001, come precisato dagli stessi suddetti uffici tecnici, si ritiene che l'immobile in questione sia dotato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 3.500,00**.

Criticità: **media**.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte /quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'unità immobiliare in questione è attualmente identificata al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Lerici (SP) con il mappale 610 subalterno 13 e risulta costituito in data 18.10.2007 Pratica n. SP0213121 in atti dal 18.10.2007 (COSTITUZIONE n. 2568.1/2007). Il suddetto mappale 610 risulta censito al N.C.T. come ente urbano di mq. 2776 dal 26.6.2007, data di presentazione di Tipo Mappale Pratica n. SP0138899 in atti dal 26.6.2007 (n. 138899.1/2007) con il quale veniva soppresso il mappale 562, Uliveto di mq. 2776, a sua volta originato per frazionamento del 7.11.2000 Pratica n. 107528 in atti dal 07.11.2000 (n. 2002.1/2000), dalla maggior consistenza del mappale 356, terreno coltivato ad uliveto, avente all'epoca del suddetto frazionamento una superficie di mq. 5625.

Al momento del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale dell'immobile di cui al presente lotto presenta delle imprecisioni e che l'intero compendio di autorimesse interrate ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto, non risulta propriamente rappresentato nella vigente cartografia catastale.

Tenuto conto di quanto sopra e salvo diverse ed ulteriori considerazioni che possono scaturire a seguito del rilievo degli altri locali al piano interrato di proprietà di terzi non eseguiti, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al sub. 13 sia regolarizzabile sotto il profilo catastale, mediante:



- presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria in atti;
- presentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (eventualmente insieme ai proprietari degli altri box auto) di istanza in carta libera, per richiedere il corretto inserimento del tipo mappale 0138899/2007 aggiornando la vigente cartografia catastale.

Tutto quanto sopra considerato e valutato si ritiene che l'incidenza dell'irregolarità catastale sul valore dell'immobile in questione possa attestarsi su una somma pari a circa: € 500,00

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 500,00**.

Criticità: **media**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile pignorato risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione. La conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico era stata asseverata da ditta abilitata e dotata dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia in data 19.12.2007 anche al fine della segnalazione certificata di agibilità.

Premesso quanto sopra, si presume che l'impianto sia conforme alla regola dell'arte o facilmente regolarizzabile ed in condizioni tali da non richiedere importanti interventi manutentivi e correttivi.

Criticità: **bassa**

BENI IN LERICI PIANA DEGLI OLIVI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 22**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 22, piano S1, rendita: € 165,06.



Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 19, 14, 23 e 22, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in Comune di Lerici località Piana degli Olivi interessata da un traffico locale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), con accesso dall'antistante area di manovra, distinta al N.C.E.U. con il numero di subalterno 22 (bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 21) e con il numero di subalterno 23 (bene comune non censibile ai subalterni da 8 a 16). L'immobile, avente una larghezza di circa ml. 3, una lunghezza di circa ml. 6 ed un'altezza di circa ml. 2,30, sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 22 e risulta sottoposto a vincolo di pertinenzialità, meglio illustrato nei precedenti paragrafi del presente elaborato. È tinteggiato al suo interno e dotato di portone di ingresso basculante ad azionamento manuale, impianto di illuminazione e pavimentazione in gres o materiale simile. Sul soffitto dell'area di manovra comune di cui al subalterno 23 sono visibili esfogliazioni della pittura che denotano infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante copertura piana a giardino pensile.

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
Superficie	22,00	x	100 %	=	22,00



Totale:	22,00	22,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'immobile, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP) sviluppano una superficie commerciale di circa mq. 22, sottoposto a vincolo di pertinenzialità e passibile di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui al sub. 13 pari a circa: mq. 22 e stimando il valore medio a mq. di superficie commerciale pari a: € 1.850,00, in considerazione anche della sua ubicazione, conformazione in pianta e facilità di accesso, si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 40.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 1.850,00 = **40.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e



palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;

- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appratenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili



problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

Fonti di informazione

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezziari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

Valore di vendita giudiziale



Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:

- si ravvisa la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico-edilizio, che dovessero eventualmente emergere in fase di perfezionamento delle relative pratiche;
- si ravvisa l'eventualità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per la realizzazione di opere di risanamento ed impermeabilizzazione della copertura piana a giardino pensile, oltre quelli già deliberati dall'assemblea condominiale;
- ad oggi sussistono spese straordinarie già deliberate relative alle parti comuni del compendio immobiliare;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 10%.

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	22,00	0,00	40.700,00	40.700,00
				40.700,00 €	40.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.670,00**

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:	€. 30,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 20**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, piano S1, rendita: € 165,06.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 13, 19, 15 e 23, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.000,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.000,00
Data della valutazione:	01/02/2025



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:

Atto unilaterale d'obbligo a firma notaio Enrico Sipione in Lerici del 14.10.2004 rep. 6101, registrato a Sarzana il 19.10.2004 al numero 100425 ed ivi trascritto il 19.10.2004 al numero 2804 di registro particolare, a favore del Comune di Lerici contro la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Brescia Viale Duca D'Aosta n. 28, gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni Foglio 5 mapp. 562 sul quale è stato edificato il complesso di autorimesse interrate di cui il box auto incluso nel presente lotto di vendita è parte. Il presente atto, alla cui stipula è stato condizionato il rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 137/2004, ha lo scopo di disciplinare l'intervento edilizio assoggettando a vincolo di pertinenzialità i costruendi garages. In particolare con il suddetto atto "la società " *** DATO OSCURATO *** ", assume espresso obbligo, anche per i propri aventi causa, nei confronti del Comune di Lerici, in favore del quale vincola l'area interessata dall'intervento, di stipulare gli atti di alienazione dei garages costruendi in forza del permesso edilizio in oggetto esclusivamente in favore di persone fisiche o giuridiche proprietarie di immobili con qualsiasi destinazione d'uso o titolari di attività economiche, tutti ubicati o ubicate nella Località Piana degli Olivi del Comune di Lerici [...] La stessa società " *** DATO OSCURATO *** " si obbliga inoltre ad evidenziare l'esistenza del vincolo di pertinenzialità dei garages negli atti di alienazione che essa stipulerà in conformità agli obblighi assunti con il presente atto ed a far assumere a ciascun acquirente l'obbligo di non alienare il garage acquistato separatamente all'immobile od all'attività economica di cui esso andrà a costituire pertinenza."

Si ritiene di dover qui riferire che il Comune di Lerici ha poi precisato con successiva lettera del 19.3.2007 protocollata ai nn. 30/27/07 e 6071/A e trasmessa alla società *** DATO OSCURATO *** , divenuta nel frattempo proprietaria degli immobili, che "si ritiene assentile la pertinenzialità delle autorimesse ad immobili ubicati esclusivamente in località Piana degli Olivi e comunque entro un raggio massimo di 100 ml. dal sedime ai sensi della normativa d'ambito PA 4 del PUC vigente."

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 **volontaria** (annotata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , ai



rogiti di Notaio Calabrese De Feo Francesco del 25.6.2009 rep. 64816/17381, iscritta a Sarzana (SP) in data 26.6.2009 ai nn. RG 2662 RP 431.

Importo capitale € 300.000,00

Importo ipoteca € 600.000,00 e durata 2 anni

Si rileva che a margine risultano:

- **Annotazione** ad iscrizione RG 3904 RP 559 del 24.9.2009 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3905 RP 560 del 24.9.2009 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 921 RP 134 del 5.3.2010 - RIDUZIONE DI SOMMA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 922 RP 135 del 5.3.2010 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis
- **Annotazione** ad iscrizione RG 3588 RP 539 del 26.9.2011 - ATTO DI MODIFICA
- **Annotazione** ad iscrizione RG 603 RP 84 del 19.2.2013 - ATTO DI MODIFICA

Ipoteca **giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento del Tribunale di Pistoia del 15.10.2016 n. 3228, iscritta a Sarzana (SP) il 2.11.2016 ai nn. RG 3789 RP 576.

importo capitale € 429.853,47

Importo ipoteca € 150.000,00

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (attiva) a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento dell' *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** del 5.1.2018 rep. 1520/5618, iscritta a Sarzana (SP) l'8.1.2018 ai nn. RG 100 RP 13.

importo capitale € 112.840,60

importo ipoteca € 225.681,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.2.2024 n. 374 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Sarzana in data 6.3.2024 ai nn. RG 931 RP 723.

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 293,91
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.524,84
Ulteriori avvertenze:	

Trattasi di spese straordinarie per la realizzazione di lavori per il rifacimento della copertura di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** , già deliberati dall'assemblea condominiale in data 13.1.2023.

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826 con il quale veniva compravenduto tra gli altri l'immobile ricompreso nel presente lotto di vendita, risulta altresì quanto segue:

"2) La vendita è fatta ed accettata dalle parti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggi si trovano con tutti gli inerenti diritti reali e non, servitù attive e passive, pertinenze, dipendenze, passi ed accessi, comproprietà degli enti comuni e condominiali tra i proprietari di un fabbricato, nulla escluso o riservato alla parte venditrice che manleva quella compratrice da evizione."

"3) Dichiara la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero e franco da pesi, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravami vari, tasse, imposte e spese condominiali arretrate e che è di sua piena proprietà e libera disponibilità essendole pervenuto il terreno, per il quale già era stata rilasciata concessione edilizia e sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte quanto compravenduto, in forza di atto a mio rogito in data 10 Agosto 2006, n. 60.767/14.817 Repertorio, registrato a La Spezia il 31 agosto 2006 al n. 3075 e trascritto a Sarzana il 2 Settembre 2006 al n. 2937 part." "La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare - per quanto di sua spettanza - l'atto d'obbligo, stipulato con il Comune di Lerici, ricevuto dal Notaio Sipione in data 14 Ottobre 2004, n. 6.101/2.264 Rep., registrato a Sarzana il 19 Ottobre 2004 al n. 100465 ed ivi trascritto in pari data al n. 2804 part.. In particolare la parte acquirente, conoscendone le obbligazioni convenzionali, nonché le pattuizioni e modalità, convenute per la realizzazione dell'intervento edilizio, ai fini della costituzione di vincoli di pertinenzialità, si impegna a rispettarle e ad adempierle, con particolare riferimento a quelle relative alla alienabilità e disponibilità del bene."

"La parte venditrice fa constare alla parte compratrice:"

"- che sono condominiali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i vani autorimessa oggetto, gli impianti orizzontali di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue sino al pozzetto di allaccio della fognatura comunale; la rete di scarico delle acque piovane e meteoriche; le aree di sedime del fabbricato, le fondazioni;"

"- che gli impianti idrici e per la conduzione dell'energia elettrica sono interrati in aree di proprietà della società venditrice, le quali restano gravate della corrispondente servitù;"

"- che l'area di copertura dei vani autorimessa, attualmente costituita da giardino pensile e identificata con il subalterno 20 resta di proprietà della società venditrice;"

"- che è condominiale tra le unità immobiliari identificate con i subalterni dall'1 al 16 compresi e dal 18 al 21 compresi, la strada privata di accesso identificata con il sub. 22;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. dal 8 al 16



compresi, l'area di manovra identificata con il sub. 23;"

"- che è comune tra i proprietari delle unità immobiliari identificate con i subb. 11, 12 e 16 l'area di manovra identificata con il sub. 24;"

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle sue successive modificazioni l'immobile in questione non necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 2009 emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 25.6.2009 all'attualità in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 25.6.2009 rep. 64.815 racc. 17.380, registrato a La Spezia il 25.6.2009 al n. 436 serie 1 T e trascritto a Sarzana il 26.6.2009 ai nn. RG 2661 RP 1826.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 10.8.2006 al 25.6.2009 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 10.8.2006 rep. n. 60767/14817, trascritto il 2.9.2006 ai nn. RG 4518 RP 2937 da potere di I *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 28.6.2000 al 10.8.2006 in forza di atto a firma del Notaio La Rosa Carmelo in Massa (MS) del 28.6.2000 rep. n. 39808, trascritto il 13.5.2003 ai nn. RG 1749 RP 1221 con il quale la società *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** trasferendo contemporaneamente la sede da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero



dal 22.2.1991 al 28.6.2000 in forza di atto a firma del Notaio Raimondi Tito del 22.2.1991 rep. n. 105605 registrato a Sarzana il 25.2.1991 al n. 194 e non trascritto presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** modificava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** .

Come precisato anche nella relazione notarile in atti non si rileva atto mediante il quale la società *** DATO OSCURATO *** abbia trasferito la sede legale da La Spezia (SP) a Carrara (MS).

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 29.12.1990 fino al 22.2.1991 in virtù di atto tra vivi - fusione di società ai rogiti del notaio Tito Raimondi in Sarzana (SP) del 29.12.1990 rep. n. 105082, trascritto il 28.1.1991 ai nn. RG 431 RP 366, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi all'immobile pignorato ed al complesso di autorimesse interrate in cui esso risulta ricompreso, desumibili dalle ricerche operate dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 137/2004: trattasi di pratica per la realizzazione di autorimesse interrate in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), frazione Solaro, presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 12.3.2004 e successivamente volturata in capo alla società *** DATO OSCURATO *** . La pratica in esame, perfezionatasi con il rilascio del permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica n. 137 rilasciata dal Comune di Lerici in data 9.6.2005, rinnovato poi con rilascio di permesso di costruire in data 14.6.2006 prot. n. 11834/2006, si è conclusa con richiesta di rilascio del certificato di agibilità in data 12.4.2011, protocollata in data 5.5.2011 al n. 10552. La pratica è altresì corredata di dichiarazione di fine lavori, avvenuta in data 10.3.2008, di certificato di collaudo statico datato 11.12.2007 (pratica sismica depositata all'ufficio dell'area difesa del suolo Sezione Zone Sismiche al n. 12773 secondo art. 93 del D.P.R. 380/2001 con protocollo n. 1681 del 9.11.2004 e n. 10430 secondo art. 65 del suddetto D.P.R.) e di dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Lerici (approvato con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 36 del 10.4.2002 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21.11.2008 e successivi aggiornamenti approvati con D.C.C. n. 32 del 6.06.2019 e con D.C.C. n. 11 del 21.4.2023) in ambito PA.4 VERSANTI CASTIGLIONE E DI SOLARO.

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza e per i parametri urbanistici applicabili si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme tecniche di attuazione, in allegato al presente elaborato.

Si riferisce altresì che l'immobile:

- sotto il profilo dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento



Paesistico (P.T.C.P.) ricade in parte in ambito ID-MA Insediamento Diffuso a regime normativo di MAnutenimento ed in parte in ambito ID-CO - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate e in particolare dell'art. 44 e 45 di tali norme, che si riportano per comodità del lettore.

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)

1. Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

- è soggetto a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Lerici ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- è ricompreso in aree a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) secondo il vigente Piano di Bacino Regionale, ambito 20: Golfo della Spezia, assoggettate al disposto dell'art. 16 delle relative norme di attuazione. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di bacino Regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia;
- è compreso tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004; in merito si evidenzia che ogni intervento edilizio, ad eccezione di quelli esclusi dall'art. 149 del suddetto decreto legislativo, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del sopramenzionato codice dei beni culturali e del paesaggio, sono soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, previo parere vincolante della



Soprintendenza, o in regime transitorio ai sensi dell'art. 159 dello stesso decreto.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda oltre al vigente PUC di Lerici al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, al Piano di Bacino Regionale ambito 20: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 137/2004 risultano delle difformità che oltre a contenuti scostamenti nella conformazione in pianta del locale riguardano principalmente la diversa realizzazione della bucatina dove è alloggiato il portone basculante di ingresso che risulta più larga di quanto raffigurato nei suddetti elaborati grafici.

In merito ai contenuti scostamenti riscontrati dallo scrivente nella conformazione in pianta del locale rispetto alle previsioni progettuali si dà atto che essi si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, applicabile nel caso di specie.

Per quanto sopra detto le rimanenti accertate irregolarità del subalterno pignorato sotto il profilo edilizio sono attualmente riconducibili ad interventi:

- che sono stati verosimilmente realizzati in corso d'opera, prima della fine lavori di costruzione delle autorimesse di cui alla già richiamata pratica n. 137/2004, che cade il giorno 10.3.2008;
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione;
- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che all'esito del collaudo statico del 11.12.2007 allegato alla pratica edilizia n. 137/2004 si devono ritenere non riguardanti le strutture portanti dell'edificio, non rilevando pertanto ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessitando quindi dell'istruttoria di una pratica sismica *"in sanatoria"*.

In proposito si evidenzia altresì:

- che il complesso di autorimesse in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sue successive integrazioni e modificazioni;
- che in ragione del suddetto vincolo paesaggistico le opere eseguite sul fabbricato possono risultare soggette all'applicazione del D.Lgs. n. 42/2004. In particolare, per effetto dei combinati disposti degli artt. 149 e 167 di tale decreto, la sanabilità sotto il profilo urbanistico delle opere non autorizzate, realizzate su aree sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinata all'accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente,



finalizzato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica postuma, detta anche "*in sanatoria*", ex art. 167 commi 4 e 5, previo parere vincolante della competente soprintendenza, ed al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato tramite perizia di stima.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 381/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni, previo accertamento con parere favorevole della compatibilità paesaggistica delle opere eseguite da parte della competente commissione edilizia integrata e della soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, mediante:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;
- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 516,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica;
- eventuale pagamento di sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima ai sensi dell'art. 167 del D.L. n. 42/2004 e ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 bis del D.P.R. 381/2001 ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che nel caso di specie si quantifica in ulteriori € 516,00, salvo diversa determinazione al momento del perfezionamento della pratica;
- attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, qualora richiesta ai sensi dei combinati disposti dell'art. 36-bis comma 3-bis e dell'art. 34 bis comma 3-bis del D.P.R. 381/2001, redatta da parte di un tecnico abilitato e corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento di cui all'art. 93 comma 3 del sopra citato D.P.R., da trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte dei competenti uffici tecnici delegati dalla Regione o per l'esercizio delle modalità di controllo previste nel caso di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza ai sensi dell'art. 94-bis comma 1, lettere b) e c).

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al presente lotto di vendita, comprensiva di sanzioni/oblazioni e diritti di segreteria da versare al Comune, delle somme dovute all'Agenzia delle Entrate e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 3.500,00.

Si segnala altresì la mancata realizzazione del pergolato in ferro su porzione del subalterno 22, bene comune non censibile a tutti i box realizzati, antistante i garages censiti con i subalterni da 1 a 7, che invece era prevista nel progetto assentito.



ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

Premesso che al termine dei lavori la società *** DATO OSCURATO *** chiedeva il rilascio del Certificato di Agibilità per i garages interrati realizzati con permesso di costruire n. 137/2004 con propria istanza del 12.4.2011, assunta al protocollo n. 10552 del Comune di Lerici (SP) in data 5.5.2011 e che risultano decorsi i termini per il silenzio/assenso come da annotazione con timbro apposti dai competenti uffici tecnici comunali sulla medesima istanza in data 5.7.2011, trattandosi di una segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 381/2001, come precisato dagli stessi suddetti uffici tecnici, si ritiene che l'immobile in questione sia dotato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 3.500,00**.

Criticità: **media**.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte /quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'unità immobiliare in questione è attualmente identificata al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Lerici (SP) con il mappale 610 subalterno 14 e risulta costituito in data 18.10.2007 Pratica n. SP0213121 in atti dal 18.10.2007 (COSTITUZIONE n. 2568.1/2007). Il suddetto mappale 610 risulta censito al N.C.T. come ente urbano di mq. 2776 dal 26.6.2007, data di presentazione di Tipo Mappale Pratica n. SP0138899 in atti dal 26.6.2007 (n. 138899.1/2007) con il quale veniva soppresso il mappale 562, Uliveto di mq. 2776, a sua volta originato per frazionamento del 7.11.2000 Pratica n. 107528 in atti dal 07.11.2000 (n. 2002.1/2000), dalla maggior consistenza del mappale 356, terreno coltivato ad uliveto, avente all'epoca del suddetto frazionamento una superficie di mq. 5625.

Al momento del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale dell'immobile di cui al presente lotto presenta delle imprecisioni e che l'intero compendio di autorimesse interrate ricomprese nel mappale 610, costituito da n. 16 box auto, non risulta propriamente rappresentato nella vigente cartografia catastale.

Tenuto conto di quanto sopra e salvo diverse ed ulteriori considerazioni che possono scaturire a seguito del rilievo degli altri locali al piano interrato di proprietà di terzi non eseguiti, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al sub. 14 sia regolarizzabile sotto il profilo catastale, mediante:

- presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria in atti;



- presentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (eventualmente insieme ai proprietari degli altri box auto) di istanza in carta libera, per richiedere il corretto inserimento del tipo mappale 0138899/2007 aggiornando la vigente cartografia catastale.

Tutto quanto sopra considerato e valutato si ritiene che l'incidenza dell'irregolarità catastale sul valore dell'immobile in questione possa attestarsi su una somma pari a circa: € 500,00

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 500,00**.

Criticità: **media**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile pignorato risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione e di rubinetto dell'acqua. La conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico era stata asseverata da ditta abilitata e dotata dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia in data 19.12.2007 anche al fine della segnalazione certificata di agibilità.

Premesso quanto sopra, si presume che l'impianto sia conforme alla regola dell'arte o facilmente regolarizzabile e funzionante o comunque in condizioni tali da non richiedere importanti interventi manutentivi e correttivi.

Criticità: **bassa**.

BENI IN LERICI PIANA DEGLI OLIVI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato, sito in Comune di Lerici, frazione di Solaro, loc. Piana degli Olivi o Piana Est, avente una superficie commerciale di circa **mq. 20**, sottoposto a vincolo di pertinenzialità.

Censita presso il N.C.E.U. al:

foglio 5 mappale 610 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, piano S1, rendita: € 165,06.



Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati sub. 13, 19, 15 e 23, salvo se altri.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in Comune di Lerici località Piana degli Olivi interessata da un traffico locale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP), con accesso dall'antistante area di manovra, distinta al N.C.E.U. con il numero di subalterno 22 (bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 21) e con il numero di subalterno 23 (bene comune non censibile ai subalterni da 8 a 16). L'immobile, avente una larghezza di circa ml. 3, una lunghezza di circa ml. 6 ed un'altezza di circa ml. 2,30, sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 20 e risulta sottoposto a vincolo di pertinenzialità, meglio illustrato nei precedenti paragrafi del presente elaborato. È tinteggiato al suo interno e dotato di portone di ingresso basculante ad azionamento manuale, impianto di illuminazione e pavimentazione in gres o materiale simile. Sul soffitto dell'area di manovra comune di cui al subalterno 23 sono visibili sfogliazioni della pittura che denotano infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante copertura piana a giardino pensile.

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
Superficie	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'immobile, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di box auto in località Piana degli Olivi in Comune di Lerici (SP) sviluppante una superficie commerciale di circa mq. 20, sottoposto a vincolo di pertinenzialità e passibile di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di cui al sub. 14 pari a circa: mq. 20 e stimando il valore medio a mq. di superficie commerciale pari a: € 2.100,00, in considerazione anche della sua ubicazione e facilità di accesso, si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 42.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 2.100,00 = **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le



loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;

- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare



I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appratenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

Fonti di informazione

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli



Exeo Edizioni.

Valore di vendita giudiziale

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie:

- si ravvisa la possibilità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico-edilizio, che dovessero eventualmente emergere in fase di perfezionamento delle relative pratiche;
- si ravvisa l'eventualità di ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario per la realizzazione di opere di risanamento ed impermeabilizzazione della copertura piana a giardino pensile, oltre quelli già deliberati dall'assemblea condominiale;
- ad oggi sussistono spese scadute ed insolute oltre a spese straordinarie già deliberate relative alle parti comuni del compendio immobiliare;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 10%.

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	20,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 3.800,00**



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
Riduzione per arrotondamento:	€. 200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed intera proprietà di terreno ricadente per il 44.0% in area a destinazione Servizi pubblici – Zone a verde sportivo e per il 56% in Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici periferici, sviluppante complessivamente una superficie di **mq. 3.078** in Comune della Spezia in fregio a Viale Alpi.

Censita presso il N.C.T. al:

foglio 13 mappale 295, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie Are 30 Ca 78, reddito dominicale 27,82 €, reddito agrario 20,67 €, partita 15200.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: dai lati Viale Alpi e Via Anita Garibaldi, i mappali 448, 33, 8, 338, 259, 232, 417 e 449, salvo se altri.

Sul terreno in questione si riscontra la presenza:

- di un campo da bocce con tribuna coperta;
- di un manufatto prefabbricato coibentato, amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar, che sulla base delle informazioni disponibili risulta acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** P.Iva *** DATO OSCURATO *** ed ampliato dalla stessa associazione nel corso degli anni, non incluso nel presente lotto di vendita;
- di un manufatto adibito a sala ricreativa, in prossimità del campo da bocce, avente la struttura metallica di un gazebo, ricoperta lateralmente da pannellature coibenti su tre lati e da pannello trasparente in materiale plastico sul quarto lato, da rimuovere;
- di una pergotenda con struttura tubolare in ferro infissa nella pavimentazione in battuto di cemento;
- di una volumetria adibita ad uffici e bagni costituita in parte da un container commerciale ed in parte da una struttura in lamiera metallica, da rimuovere;
- di un manufatto con struttura in ferro tubi infissa a terra e copertura in lamiera zincata ondulata, chiusa lateralmente da pannelli in materiale plastico, da rimuovere;
- di un vetusto manufatto collabente ingombro di materiale da smaltire, con



struttura in legno, copertura realizzata in parte con lamiera zincata ondulata e in parte con copertura in laterizio, parzialmente chiusa lateralmente con materiali di risulta, da demolire;

- di un manufatto realizzato in lamiera e laterizi, ad uso deposito, in pessime condizioni di conservazione, da rimuovere.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati gli attuali dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

Il valore del manufatto prefabbricato amovibile acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** non è stato considerato nella determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente lotto. Conseguentemente il manufatto in questione è da considerarsi non incluso nel presente lotto di vendita ed il terreno su cui giace libero da esso.

Ad aggiudicazione avvenuta infatti, tale manufatto prefabbricato dovrà essere rimosso a cura e spesa dell'associazione che ne rivendica la proprietà, o in subordine essere sottoposto a distinta vendita mobiliare in quanto bene di rilevante valore di mercato o ancora in subordine essere smantellato e smaltito a spese della procedura esecutiva in epigrafe.

La porzione del terreno pignorato in esame e il frastaglio di cui al successivo corpo A.1, attualmente occupati dalla sopra menzionata Associazione, ad aggiudicazione avvenuta, dovranno essere correttamente accatastrati al N.C.E.U., non costituendo di fatto dei terreni agricoli e ricadendo negli immobili a destinazione speciale di cui al gruppo D, come meglio specificato nel successivo paragrafo 8.2, al quale si rimanda per ogni dettaglio.

A.1

Piena ed intera proprietà di frastaglio di terreno ricadente in area a destinazione Verde sportivo sviluppante una superficie di **mq. 9** in Comune della Spezia.

Censita presso il N.C.T. al:

foglio 13 mappale 449, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie Ca 9, reddito dominicale 0,08 €, reddito agrario 0,06 €, partita 15200.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: dai lati il mappale 295.

Trattasi di frastaglio di terreno interamente circondato dal terreno di cui al mappale 295 su cui un tempo presumibilmente si erigeva un manufatto prefabbricato oggi non più presente.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del



presente elaborato peritale.

Il frastaglio in esame e la porzione del terreno pignorato di cui al precedente corpo A, attualmente occupati dalla già menzionata Associazione, ad aggiudicazione avvenuta, dovranno essere correttamente accatastati al N.C.E.U., non costituendo di fatto dei terreni agricoli e ricadendo negli immobili a destinazione speciale di cui al gruppo D, come meglio specificato nel successivo paragrafo 8.2, al quale si rimanda per ogni dettaglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.078,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I terreni pignorati censiti al N.C.T. con i mappali 295 e 449 del foglio 13 risultano occupati nella loro porzione a Sud, in fregio a Viale Alpi, dall' *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

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** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento del Tribunale di Pistoia del 15.10.2016 n. 3228, iscritta a La Spezia (SP) il



2.11.2016 ai nn. RG 8297 RP 1288.

importo capitale € 429.853,47

Importo ipoteca € 150.000,00

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (attiva) a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede Lerici (SP) C.F. *** DATO OSCURATO *** , nascente da provvedimento dell' *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** del 5.1.2018 rep. 1520/5618, iscritta a La Spezia (SP) l'8.1.2018 ai nn. RG 200 RP 19.

importo capitale € 112.840,60

importo ipoteca € 225.681,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.2.2024 n. 374 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , trascritto a La Spezia (SP) in data 6.3.2024 ai nn. RG 1919 RP 1587.

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: € . -

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € . -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € . -

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Gennaro Chianca in Sarzana del 20.7.2015 rep. 47.852 racc. 29.961, registrato a La Spezia il 21.7.2015 al n. 4216 e trascritto a La Spezia il 21.7.2015 ai nn. RG 5321 RP 3949 con il quale venivano compravenduti i terreni ricompresi nel presente lotto di vendita, risulta quanto segue:

“La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che essa stessa parte alienante non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt.1490-1495 cod. civ..

La parte alienante dichiara e garantisce che non sussistono soggetti aventi diritto alla prelazione legale di cui agli artt. 8 L. n.590 del 1965, 7 L. n.817 del 1971 e 7 ter d.l. n.91 del 2014, convertito dalla L. n.116 del 2014.”



Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal sopra menzionato atto di compravendita del 2015 emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al precedente paragrafo 4.

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

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 20.7.2015 all'attualità in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gennaro Chianca in Sarzana del 20.7.2015 rep. 47.852 racc. 29.961, registrato a La Spezia il 21.7.2015 al n. 4216 e trascritto a La Spezia il 21.7.2015 ai nn. RG 5321 RP 3949.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero

dal 3.4.2006 al 20.7.2015 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia del 3.4.2006 rep. n. 59163 racc. 14445, trascritto il 21.4.2006 ai nn. RG 3604 RP 2362 da potere di BIANCHI Egidio.

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , pieno proprietario dell'intero;

dal 5.7.1978 (ante ventennio) fino al 3.4.2006 in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del Notaio Pucci in Sarzana del 5.7.1978 rep. n. 25318 racc. 5821, trascritto il 24.7.1978 ai nn. RG 3254 RP 2803 da potere di BIANCHI Egidio, nato a La Spezia (SP) il 12.6.1925 e di BIANCHI Anna Maria, nata a La Spezia (SP) il 24.3.1922.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi agli interventi edilizi che hanno interessato i terreni pignorati, desumibili dalle ricerche operate dallo scrivente con le informazioni disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale.

P.E. n. 19139: trattasi di pratica per l'installazione di manufatto prefabbricato ad uso ricreativo e bar perfezionatasi con il rilascio di concessione edilizia n. 102 in data 22.3.1994 e con successiva concessione n. 455 del 12.12.1997 per ampliamento del sopra menzionato prefabbricato.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno di cui al mappale 295 del foglio 13 ricade:

- per il 44% (mq. 1354) in ambito *“Servizi pubblici – Zona a Verde sportivo – QS”* normato dall’art. 24 delle norme di conformità e congruenza del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia e sue successive varianti approvate con D.C.C. n. 21 del 21/09/2006 e con D.C.C. n. n. 35 del 10/10/2011;
- per il 56% (mq. 1724) in ambito *“Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici periferici”* normato dall’art. 12 delle sopra menzionate norme di conformità e congruenza.

Il terreno di cui al mappale 449 del foglio 13 ricade invece interamente nel sopra menzionato ambito *“Servizi pubblici – Zona a Verde sportivo – QS”*.

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina degli ambiti di appartenenza e per i parametri urbanistici applicabili si rimanda al P.U.C. ed ai sopra menzionati articoli delle relative norme di conformità e congruenza, che sono allegati al presente elaborato quali sue parti integranti e che si intendono qui integralmente richiamati.

In particolare dalla lettura dell’art. 12 comma 8 si rileva che: *“Negli ambiti di conservazione di cui al presente articolo la costruzione di garages interrati è ammessa alle condizioni previste all’art. 9, comma 5”* che così dispone in merito:

“Al fine di un miglioramento delle generali condizioni di accessibilità e di sosta degli ambiti di conservazione in area urbanizzata nei terreni liberi o pertinenziali di fabbricati in essi ricadenti è ammessa la realizzazione di garages interrati pertinenziali nella misura minima di 8 posti auto, purché alla realizzazione degli stessi non corrisponda una riduzione degli esistenti spazi pubblici di parcheggio per la realizzazione degli accessi superiore a 2 posti auto e purché nei relativi progetti siano garantite idonee misure di mitigazione ambientale e il corretto inserimento architettonico dei manufatti. In particolare la parte soprastante i manufatti dovrà essere destinata a parcheggi pubblici se direttamente accessibile dalla strada, a spazi attrezzati di uso pubblico se accessibile solo pedonalmente.”

Dalla lettura dell’art. 24 si rileva altresì che:

“Le zone per servizi pubblici di quartiere (Q), di interesse urbano (U) e gli altri servizi (T) hanno una destinazione d'uso specificatamente indicata nel PUC. Le aree per servizi quando interessano nuove previsioni e, quindi, preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune, possono essere attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune che ne garantisca la fruizione pubblica”

“La realizzazione dei servizi Q di quartiere e quelli che non richiedono procedura espropriativa, se realizzati dal Comune, è sempre consentita in tutti i manufatti esistenti e in tutte le zone del PUC ad esclusione delle aree di cui ai precedenti Art.li 11, 12, 19 e 22 lettere a) e b). - (tale limitazione non vale per gli impianti tecnologici pubblici di modesta entità di cui al successivo punto 5\j). In questi casi devono essere rispettati indici e parametri del tipo di servizio che si intende realizzare. La realizzazione da parte dei privati è consentita, alle medesime condizioni di cui sopra, esclusivamente per gli interventi di cui al punto 3\j- Zone a verde attrezzato QV e al punto 3\j- Zone a verde sportivo QS, queste ultime solo per impianti scoperti e relativi servizi.”

[...]

“per le nuove realizzazioni è ammessa, oltre che la proprietà pubblica, la proprietà privata. Queste ultime saranno vincolate all'uso pubblico disciplinato da apposita convenzione o



atto di sottomissione che regoli gli usi e la fruibilità;"

[...]

"per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona sono ammessi interventi sino alla manutenzione qualitativa. Per quelli esistenti compatibili con la destinazione di zona sono ammessi interventi di adeguamento igienico-tecnico-funzionale fino a un incremento del 20% della Sul. Maggiori ampliamenti fino al 50% della Sul esistente sono consentiti solo su strutture di proprietà pubblica per comprovate esigenze tecnico-funzionali"

[...]

"e) zone a verde sportivo (QS)

– sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, il quale deve occupare almeno il 35% dell'intera area, servizi agli utenti e al pubblico, compresi i pubblici esercizi e alloggio del custode;

– si applicano i seguenti indici e parametri:

– per i servizi agli utenti e al pubblico compresi i pubblici esercizi, club house e l'alloggio del custode U_f 0,20 mq/mq;

– per gli impianti coperti U_f = 0,50 mq/mq;

– parcheggi = 100/100 mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;

– le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;"

Si riferisce altresì che entrambi i terreni pignorati:

- sotto il profilo dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale ricadono in parte in ambito TU – Tessuto Urbano e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate e in particolare dell'art. 38 di tali norme, al quale si rimanda.
- sono soggetti a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di La Spezia ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria.
- sono ricompresi nel bacino idrografico del canale Lagora secondo il vigente Piano di Bacino Regionale, ambito 20: Golfo della Spezia.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente PUC della Spezia, al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, al Piano di Bacino Regionale ambito 20: Golfo della Spezia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Come già rilevato, sui terreni ricompresi nel lotto in questione si riscontra la presenza:



- di un campo da bocce con tribuna coperta;
- di un manufatto prefabbricato coibentato, amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar, che risulta acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , P.iva *** DATO OSCURATO *** , ed ampliato dalla stessa associazione nel corso degli anni.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con gli allegati grafici allegati alla pratica edilizia n. 19139 presentata per l'installazione di manufatto prefabbricato, amovibile, ad uso ricreativo e bar perfezionatasi con il rilascio di concessione edilizia n. 102 in data 22.3.1994 e con successiva concessione n. 455 del 12.12.1997 per ampliamento del sopra menzionato prefabbricato si sono riscontrati delle difformità consistenti in:

- realizzazione di un ulteriore ampliamento del manufatto, nella sua attuale pozione a Sud-Ovest, caratterizzata da una struttura portante in legno e da pannellatura di tamponamento coibentata;
- demolizione/rimozione di prefabbricato, che è raffigurato nelle tavole allegate alla pratica edilizia in esame e a tutt'oggi rappresentato nella cartografia catastale con il mappale 449, ma di cui non vi è traccia al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente.

Si dà atto che il manufatto prefabbricato amovibile, acquistato ed ampliato nel corso degli anni dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , che a tutt'oggi giace sui terreni pignorati, non è da considerarsi incluso nel presente lotto di vendita e che l'area su cui giace dovrà essere liberata dallo stesso.

Si rappresenta altresì che sul terreno pignorato di cui la mappale 295 si ergono inoltre senza alcun titolo autorizzativo:

- un manufatto adibito a sala ricreativa, in prossimità del campo da bocce, avente la struttura metallica di un gazebo ricoperta lateralmente da pannellature coibente su tre lati e da pannello trasparente in materiale plastico sul quarto lato, non assentito da alcun titolo rilasciato dai competenti uffici comunali e pertanto da rimuovere;
- una volumetria adibita ad uffici e bagni costituita in parte da un container commerciale ed in parte da una struttura in lamiera metallica, da rimuovere;
- un manufatto con struttura in ferro tubi infissa a terra e copertura in lamiera zincata ondulata, chiusa lateralmente da pannelli in materiale plastico, da rimuovere;
- un vetusto manufatto collabente ingombro di materiale da smaltire, con struttura in legno, copertura realizzata in parte con lamiera zincata ondulata e in parte con copertura in laterizio, parzialmente chiusa lateralmente con materiali di risulta, da demolire;
- un manufatto realizzato in lamiera e laterizi, ad uso deposito, in pessime condizioni di conservazione, da rimuovere.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dei terreni pignorati di cui al presente lotto di vendita sia sanabile mediante la demolizione dei manufatti illecitamente realizzati, sopra descritti e mediante la presentazione di una CILA per la rimozione degli ulteriori manufatti prefabbricati, assentiti con la pratica edilizia n. 19139.

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore



dei terreni pignorati ricompresi al presente lotto di vendita, comprensiva di oneri di demolizione e smaltimento in discarica dei materiali di risulta, dei diritti di segreteria da versare al Comune e degli onorari del tecnico professionista incaricato della relazione della suddetta CILA possa attestarsi sulla somma di € 23.000,00.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 23.000,00**.

Criticità: **media**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'unità immobiliare di cui al corpo A è attualmente identificata al N.C.T. al foglio 13 con il mappale 295 e censita come terreno seminativo arborato di classe 1 avente una superficie di mq. 3.078, reddito dominicale 27,82 €, reddito agrario 20,67 €.

Su una porzione del terreno in esame sono attualmente eretti manufatti fatiscenti e collabenti da rimuovere, non accatastati, e precisamente:

- un vetusto manufatto ingombro di materiale da smaltire, con struttura in legno, copertura realizzata in parte con lamiera zincata ondulata e in parte con copertura in laterizio, parzialmente chiusa lateralmente con materiali di risulta, da demolire;
- un manufatto realizzato in lamiera e laterizi, ad uso deposito, in pessime condizioni di conservazione, da rimuovere;

mentre sulla rimanente porzione del terreno in questione, e più precisamente su quella attualmente occupata dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , risultano eretti manufatti funzionali all'attività in essere, non accatastati, e specificatamente:

- un campo da bocce con tribuna coperta;
- un manufatto prefabbricato coibentato, amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar, non incluso nel presente lotto di vendita, che verrà rimosso;
- un manufatto adibito a sala ricreativa, in prossimità del campo da bocce, da rimuovere;
- una pergotenda con struttura tubolare in ferro infissa nella pavimentazione in battuto di cemento;
- una volumetria adibita ad uffici e bagni costituita in parte da un container commerciale ed in parte da una struttura in lamiera metallica, da rimuovere;
- un manufatto con struttura in ferro tubi infissa a terra e copertura in lamiera zincata ondulata, chiusa lateralmente da pannelli in materiale plastico, da rimuovere;

Il frastaglio terreno di cui al corpo A.1 è invece attualmente identificato al N.C.T. al foglio 13 con il mappale 449 e censito come seminativo arborato di classe 1 con una superficie di mq. 9, reddito dominicale 0,08 €, reddito agrario 0,06 €. Esso deriva dalla maggior consistenza del terreno di cui al mappale 295 a seguito della variazione del 9.2.1981 in atti dal 30.3.1982 (n. 14881). Si evidenzia tuttavia un'incongruenza con la vigente cartografia catastale dove il suddetto mappale 449 è invece raffigurato come fabbricato,



verosimilmente per l'esistenza in passato di un manufatto prefabbricato posto sulla sua superficie, rappresentato anche negli elaborati grafici della già richiamata pratica edilizia n. 19139, manufatto prefabbricato di cui oggi non esiste più traccia.

La porzione del terreno pignorato di cui al corpo A ed il frastaglio di cui al corpo A.1, attualmente occupati dalla sopra menzionata Associazione, ad aggiudicazione avvenuta, dovranno essere correttamente accatastati, non costituendo di fatto dei terreni agricoli e ricadendo negli immobili a destinazione speciale di cui al gruppo D/6, in cui rientrano gli immobili classificati come fabbricati e locali per esercizi sportivi.

A conclusione di quanto sopra riportato si segnala che gli immobili in oggetto devono essere regolarizzati dal punto di vista catastale mediante presentazione di Tipo Mappale relativo:

- alla particella 449 per allineare lo stato dei luoghi alla cartografia catastale rappresentando in mappa la totale demolizione/rimozione del preesistente manufatto prefabbricato;
- alla particella 295 che dovrà essere frazionata scorporando dal terreno agricolo la porzione attualmente occupata dalla suddetta Associazione, costituendo al N.C.T. su tale porzione un ente urbano da censire poi al N.C.E.U. con ulteriore pratica DOCFA come D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi), previa relazione di stima redatta da professionista abilitato.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna regolarizzazione sotto il profilo catastale nell'ambito della procedura in epigrafe, lasciando all'aggiudicatario del lotto l'onere di provvedervi in funzione anche degli interventi che riterrà opportuno realizzare per soddisfare le proprie peculiari esigenze. Si valuta che l'onere della parcella del professionista incaricato dei dovuti aggiornamenti catastali sopra descritti possa attestarsi sulla somma di € 4.000,00.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: **€ 4.000,00**.

Criticità: **media**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente paragrafo 8.1.

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

BENI IN LA SPEZIA VIALE ALPI
DI CUI AL PUNTO A

Piena ed intera proprietà di terreno ricadente per il 44.0% in area a destinazione Servizi pubblici – Zone a verde sportivo e per il 56% in Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici periferici, sviluppante complessivamente una superficie di **mq. 3.078** in Comune della Spezia in fregio a Viale Alpi.



Censita presso il N.C.T. al:

foglio 13 mappale 295, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie Are 30 Ca 78, reddito dominicale 27,82 €, reddito agrario 20,67 €, partita 15200.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: dai lati Viale Alpi e Via Anita Garibaldi, i mappali 448, 33, 8, 338, 259, 232, 417 e 449, salvo se altri.

Sul terreno in questione si riscontra la presenza:

- di un campo da bocce con tribuna coperta;
- di un manufatto prefabbricato coibentato, amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar, che sulla base delle informazioni disponibili risulta acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** P.Iva *** DATO OSCURATO *** ed ampliato dalla stessa associazione nel corso degli anni, non incluso nel presente lotto di vendita;
- di un manufatto adibito a sala ricreativa, in prossimità del campo da bocce, avente la struttura metallica di un gazebo, ricoperta lateralmente da pannellature coibenti su tre lati e da pannello trasparente in materiale plastico sul quarto lato, da rimuovere;
- di una pergotenda con struttura tubolare in ferro infissa nella pavimentazione in battuto di cemento;
- di una volumetria adibita ad uffici e bagni costituita in parte da un container commerciale ed in parte da una struttura in lamiera metallica, da rimuovere;
- di un manufatto con struttura in ferro tubi infissa a terra e copertura in lamiera zincata ondulata, chiusa lateralmente da pannelli in materiale plastico, da rimuovere;
- di un vetusto manufatto collabente ingombro di materiale da smaltire, con struttura in legno, copertura realizzata in parte con lamiera zincata ondulata e in parte con copertura in laterizio, parzialmente chiusa lateralmente con materiali di risulta, da demolire;
- di un manufatto realizzato in lamiera e laterizi, ad uso deposito, in pessime condizioni di conservazione, da rimuovere.

Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati gli attuali dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

Il valore del manufatto prefabbricato amovibile acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** non è stato considerato nella determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente lotto. Conseguentemente il manufatto in questione è da considerarsi non incluso nel presente lotto di vendita ed il terreno su cui giace libero da



esso.

Ad aggiudicazione avvenuta infatti, tale manufatto prefabbricato dovrà essere rimosso a cura e spesa dell'associazione che ne rivendica la proprietà, o in subordine essere sottoposto a distinta vendita mobiliare in quanto bene di rilevante valore di mercato o ancora in subordine essere smantellato e smaltito a spese della procedura esecutiva in epigrafe.

La porzione del terreno pignorato in esame e il frastaglio di cui al successivo corpo A.1, attualmente occupati dalla sopra menzionata Associazione, ad aggiudicazione avvenuta, dovranno essere correttamente accatastati al N.C.E.U., non costituendo di fatto dei terreni agricoli e ricadendo negli immobili a destinazione speciale di cui al gruppo D, come meglio specificato nel successivo paragrafo 8.2, al quale si rimanda per ogni dettaglio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale, residenziale, nelle immediate vicinanze del Parco della Rimembranza. Trattasi di quartiere a traffico sostenuto, con modeste disponibilità di parcheggi, di tipo a pagamento. Il centro città, la stazione ferroviaria e qualunque genere di servizio o negozio, risultano facilmente raggiungibili.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni pianeggianti con accesso da Viale Alpi e da Via Anita Garibaldi in località semicentrale in Comune della Spezia (SP) sviluppati complessivamente una superficie lorda di mq. 3.087, in parte ricadenti in "Servizi pubblici – Zona a Verde sportivo – QS" ed in parte in ambito "Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici periferici", attualmente occupati nella porzione a Sud dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , senza titolo. Su di essi risultano edificati:

- un campo da bocce con tribuna coperta;
- un manufatto prefabbricato coibentato, amovibile, adibito a circolo ricreativo e bar, acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , P.iva *** DATO OSCURATO *** , ampliato dalla stessa associazione nel corso degli anni e, limitatamente alla porzione a Sud-Ovest, senza titolo assentito dai competenti uffici comunali, **non incluso nel presente lotto di vendita**;
- un manufatto adibito a sala ricreativa, in prossimità del campo da bocce, avente la struttura metallica di un gazebo ricoperta lateralmente da pannellature coibente su tre lati e da pannello trasparente in materiale plastico sul quarto lato, non assentito da alcun titolo rilasciato dai competenti uffici comunali e pertanto da rimuovere;
- una pergotenda con struttura tubolare in ferro infissa nella pavimentazione in battuto di cemento;
- una volumetria adibita ad uffici e bagni costituita in parte da un container commerciale ed in parte da una struttura in lamiera metallica, da rimuovere;



- un manufatto con struttura in ferro tubi infissa a terra e copertura in lamiera zincata ondulata, chiusa lateralmente da pannelli in materiale plastico, da rimuovere;
- un vetusto manufatto collabente ingombro di materiale da smaltire, con struttura in legno, copertura realizzata in parte con lamiera zincata ondulata e in parte con copertura in laterizio, parzialmente chiusa lateralmente con materiali di risulta, da demolire;
- un manufatto realizzato in lamiera e laterizi, ad uso deposito, in pessime condizioni di conservazione, da rimuovere.

Il valore del manufatto prefabbricato amovibile acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** non è stato considerato nella determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente lotto. Conseguentemente il manufatto in questione è da considerarsi non incluso nel presente lotto di vendita ed il terreno su cui giace libero da esso.

Ad aggiudicazione avvenuta infatti, tale manufatto prefabbricato dovrà essere rimosso a cura e spesa dell'associazione che ne rivendica la proprietà, o in subordine essere sottoposto a distinta vendita mobiliare in quanto bene di rilevante valore di mercato o ancora in subordine essere smantellato e smaltito a spese della procedura esecutiva in epigrafe.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	3.078,00	x	100 %	=	3.078,00
Totale:	3.078,00				3.078,00

ACCESSORI:

Piena ed intera proprietà di frastaglio di terreno ricadente in area a destinazione Verde sportivo sviluppante una superficie di **mq. 9** in Comune della Spezia.

Censita presso il N.C.T. al:

foglio 13 mappale 449, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie Ca 9, reddito dominicale 0,08 €, reddito agrario 0,06 €, partita 15200.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO *** sede in *** DATO OSCURATO *** , c.f. / P.Iva *** DATO OSCURATO *** , piena proprietaria dell'intero.

Coerenze: dai lati il mappale 295.

Trattasi di frastaglio di terreno interamente circondato dal terreno di cui al mappale 295 su cui un tempo presumibilmente si erigeva un manufatto prefabbricato oggi non più presente.



Note

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali dell'immobile in oggetto.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

Il frastaglio in esame e la porzione del terreno pignorato di cui al precedente corpo A, attualmente occupati dalla già menzionata Associazione, ad aggiudicazione avvenuta, dovranno essere correttamente accatastati al N.C.E.U., non costituendo di fatto dei terreni agricoli e ricadendo negli immobili a destinazione speciale di cui al gruppo D, come meglio specificato nel successivo paragrafo 8.2, al quale si rimanda per ogni dettaglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	9,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio estimativo è stato formulato come se gli immobili fossero liberi da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio degli immobili ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano gli immobili, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Trattasi di terreni pianeggianti con accesso da Viale Alpi e da Via Anita Garibaldi in località semicentrale in Comune della Spezia (SP) sviluppanti complessivamente una superficie lorda di mq. 3.087, in parte ricadenti in "*Servizi pubblici – Zona a Verde sportivo – QS*" ed in parte in ambito "*Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Nuclei storici periferici*", attualmente occupati nella porzione a Sud dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** , senza titolo, su cui sono stati eretti manufatti per gran parte da rimuovere/demolire.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Considerato che i suddetti terreni sono stati compravenduti in epoca relativamente recente ad un prezzo di € 121.721,31 e tenuto altresì conto dell'unicità della loro posizione inserita in un contesto urbano già completamente sviluppato ma anche delle attuali previsioni urbanistiche che regolamentano l'area in questione e che ne limitano le possibilità di sfruttamento, si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 100.000,00

Si ribadisce altresì che il valore del manufatto prefabbricato amovibile acquistato dall'Associazione *** DATO OSCURATO *** non è stato considerato nella determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente lotto. Conseguentemente il manufatto in



questione è da considerarsi non incluso nel presente lotto di vendita ed il terreno su cui giace libero da esso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 100.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;
- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza, fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del



Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;

- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appratenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo



di surrogazione o di ricostruzione”; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d’uso e pari utilità economica;

- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all’edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all’effettivo utilizzo dell’immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all’attività alberghiera).

Fonti di informazione

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

Valore di vendita giudiziale

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie non si ravvisano situazioni che possano avere una particolare rilevanza ai fini dell’assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziarie dell’immobile pignorato, ad eccezione di ulteriori costi a carico dell’aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico-edilizio, come disposto dall’art 568 c.p.c., si ritiene che per l’assenza di garanzia per vizi e per l’immediatezza della vendita giudiziarie, nel caso di specie, si debba prudenzialmente apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un’ulteriore riduzione pari al 20%.

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	3.078,00	9,00	100.000,00	100.000,00
			100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**27.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**73.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: €.**14.600,00**
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: €.**400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**58.000,00**

data 01/02/2025

il tecnico incaricato
Lorenzo Moroni

