



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa MARIA GRAZIA BARBUTO

CUSTODE:

Avv. MANUELA CAPACCIOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Bologna

CF:BLGRRT67C04G143T

con studio in LUNI (SP) Via Bozzi, 135A

telefono: +390187661154

email: robolo67@libero.it

PEC: bologna.roberto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a SARZANA, VIA IV NOVEMBRE 14 - interno 6, della superficie commerciale di **151,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **APPARTAMENTO ad uso residenziale**, posto al piano secondo di una palazzina (interno 6), facente parte del Condominio "[REDACTED]", la cui costruzione è risalente al periodo 1959/1961, posta a poca distanza dal centro Storico di Sarzana, in via IV Novembre n. 14, nel Comune di SARZANA (SP), unitamente ad un box auto e ad un locale cantina, posti al piano terra della medesima palazzina. L'appartamento è costituito da: n. 1 ampio Soggiorno con ingresso, dotato di un terrazzo coperto, n. 1 Sala Pranzo aperta sulla Cucina (dalla quale si accede ad una veranda), n. 1 piccolo ripostiglio, n. 3 Camere (di cui una dotata di terrazzo coperto), n. 2 locali Bagno (di cui uno dotato di terrazzo coperto) e disimpegno di distribuzione alle camere ed ai bagni. Risultano accessori dell'appartamento oggetto di E.I. una **cantina** posta al piano terra, accessibile da percorso comune condominiale, e un **box auto** (garage), accessibile dalla corte esterna comune condominiale.

L'appartamento confina, nel suo insieme, sotto e sopra con altre proprietà, ai lati con altre proprietà e con l'aria sul terreno condominiale; la cantina: sotto con il suolo, sopra con altra proprietà (appartamento), ai lati con altre cantine, percorso comune e la corte pertinenziale comune; il box auto (garage): sotto con il suolo, sopra con altra proprietà (appartamento), ai lati con ingresso comune, altri box auto e la corte pertinenziale comune.

Dati catastali:

-l'**APPARTAMENTO** è identificato al **Catasto Fabbricati di SARZANA (SP) al foglio 41, particella 85, sub. 31**, Via IV Novembre n. 14, piano 2; Cat. A/2; cl. 5; consistenza vani: 7; dati di superficie: totale 152 mq, totale escluse aree scoperte: 147 mq; rendita euro 921,99; particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 41, particella 85;

-il **BOX AUTO (GARAGE)** è identificato al **Catasto Fabbricati di SARZANA (SP) al foglio 41, particella 85, sub. 14**, Via IV Novembre n. 14, piano T; Cat. C/6; cl. 3; consistenza: 14 mq; dati di superficie: totale 14 mq; rendita euro 62,18; particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 41, particella 85;

-la **CANTINA** è identificata al **Catasto Fabbricati di SARZANA (SP) al foglio 41, particella 85, sub. 32**, Via IV Novembre n. 14, piano T; Cat. C/2; cl. 2; consistenza: 22 mq; dati di superficie: totale 24 mq; rendita euro 60,22; particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 41, particella 85.

L'appartamento fa parte di una palazzina residenziale condominiale sita in Sarzana (SP), via IV Novembre (già via privata Picedi), distinta con il n. civico 14, che costituisce il fabbricato denominato "Condominio [REDACTED]".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, interno 6, scala UNICA; altezza interne locali variabili da: ml 3,14 c. a ml 2,70 c..

Identificazione catastale appartamento:

- foglio 41 particella 85 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022)
- *Dati di superficie:* Totale: 152 mq
- Totale escluse aree scoperte b): 147 mq
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013;
- *Ultimo atto di aggiornamento:* VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022);
- *Intestazione attuale dell'immobile* - totale intestati: 1
- 1. *** DATO OSCURATO *** (CF *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 1. Atto del 29/11/2008 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 138269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2008 Reparto PI di SARZANA in atti dal 22/12/2008
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SARZANA (I449) (SP) Foglio 41 Particella 85 Subalterno 7

SI EVIDENZIA CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI E.I. (APPARTAMENTO) PRESENTA CRITICITÀ EDILIZIE E CATASTALI, CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDENTE ANCHE GLI EVENTUALI NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO OLTRE CHE LE VERIFICHE DEGLI IMPIANTI IN DOTAZIONE COMPRESI EVENTUALI ADEGUAMENTI NECESSARI AI FINI DELLA LORO CONFORMITÀ

L'intero edificio (palazzina ove sono collocati gli immobili oggetto di E.I.) si sviluppa su 4 piani + lastrico solare non praticabile e piano con sottotetti non praticabili; di cui 4 piani fuori terra (piano terra: Cantine, Box Auto, Atrio / ingresso comune, locali tecnici e pulizie, vano scale comune e vano ascensore cond.; piani 1, 2 e 3: appartamenti, oltre che vano scale e vano ascensore; piano copertura: lastrico solare non praticabile, sottotetti non praticabili, vano scale comune; nessuno piano interrato.

Fabbricato / palazzina: costruito/a nel periodo 1959 / 1960; reso abitabile nel 1961; interventi di manutenzione successivi e dotazione blocco ascensore; interventi di opere interne / frazionamento accessori al piano terra nel 1986.

A.1

BOX AUTO singolo (garage), composto da un vano, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 85 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 14, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2016 Pratica n. SP0098396 in atti dal 09/12/2016 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15141.1/2016)
Dati di superficie Totale: 14 mq
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/06/1986, prot. n. 2543000;
- Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1
- 1. *** DATO OSCURATO *** (CF *** DATO OSCURATO ***) nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO ***
- Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 1. Atto del 29/11/2008 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 138269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2008 Reparto PI di SARZANA in atti dal 22/12/2008

A.2

CANTINA, composta da un vano, identificata con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 85 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 14, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2)
Dati di superficie Totale: 24 mq
- VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022); *Dati relativi alla planimetria:* data di presentazione 07/06/2022, prot. n. SP0029894;
- Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1
- 1. *** DATO OSCURATO *** (CF *** DATO OSCURATO ***) nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO ***
- Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 1. Atto del 29/11/2008 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 138269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2008 Reparto PI di SARZANA in atti dal 22/12/2008
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SARZANA (I449) (SP) Foglio 41 Particella 85 Subalterno 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 327.500,00
Data di conclusione della relazione:	10/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (24.03.2026) l'appartamento oggetto di pignoramento e relativi accessori risultavano occupati dall'esecutata, dal figlio e dai due figli di quest'ultimo.

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, del 09/07/2024 derivante da atto del TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. 317 REP. di repertorio, iscritta il 16/08/2024 a LA SPEZIA ai nn. 354 Reg. Part. e 3193 Reg. Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del 09.07.2024 del TRIBUNALE DELLA SPEZIA Rep. n. 31.

Importo ipoteca: € 27.784,10,.

Importo capitale: € 13.892,05.

La formalità è riferita a intera proprietà di unità immobiliari e sue pertinenze (oggetto di E.I.) site in Comune di SARZANA (SP), VIA IV NOVEMBRE N.14, consistenti in: -appartamento, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 41, particella 85 sub 31 cat. A/2 vani 7 indirizzo via Quattro Novembre n.14 piano 2; -box, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 41, particella 85 sub 14 cat. C/6 mq.14 indirizzo via Quattro Novembre n.14 piano T; -cantina, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 41, particella 85 sub 32 cat C/2 mq.22 indirizzo via Quattro Novembre n.14 piano T.

IPOTECA giudiziale cancellata, scritta il 08/06/2004 a LA SPEZIA ai nn. 461 REG. PART. - 2431 REG. GEN. , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di E.I. : Dist. Cat. al Fg. 41, mapp. 85, sub 14 (box auto) e sub 7 (che ha originato il sub 31 appartamento e il sub 32 cantina).

ANNOTAZIONE N. 710 DEL 14.11.2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO - del 15/04/2025 derivante da UFFICIALI GIUDIZIARI LA SPEZIA ai nn.

971 REP. di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a LA SPEZIA ai nn. 1757 REG. GEN. e 1388 REG. PART., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita al diritto dell'intera e piena proprietà delle seguenti unità immobiliari e sue pertinenze (oggetto di E.I.) site in Comune di SARZANA (SP), VIA IV NOVEMBRE N.14, -appartamento, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 41, particella 85 sub 31 cat. A/2 vani 7 indirizzo via Quattro Novembre n.14 piano 2; -box, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 41, particella 85 sub 14 cat. C/6 mq.14 indirizzo via Quattro Novembre n.14 piano T; -cantina, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 41, particella 85 sub 32 cat C/2 mq.22 indirizzo via Quattro Novembre n.14 piano T.

PIGNORAMENTO (cancellato), del 12/05/1998 derivante da UFFICIALI GIUDIZIARI LA SPEZIA ai nn. 186 REP. di repertorio, trascritta il 26/02/2000 a LA SPEZIA ai nn. 560 REG. GEN. e 376 REG. PART., derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita a immobili oggetto di E.I.: Dist. Cat. al Fg. 41, mapp. 85, sub 14 (box auto) e sub 7 (che ha originato il sub 31 appartamento e il sub 32 cantina).

ANNOTAZIONE N. 749 DEL 21.09.2007 (CANCELLAZIONE)

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:	€. 1.264,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.302,48
Millesimi condominiali:	VEDASI
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: VEDASI	QUANTO
QUANTO RIPORTATO SUCCESSIVAMENTE	RIPORTATO
Ulteriori avvertenze:	SUCCESSIVAMENTE

Gli importi cui sopra sono passibili di aggiornamento e relativo incremento.

Gli Immobili oggetto di E.I. (appartamento e accessori) fanno parte del complesso residenziale costituito come condominio "[REDACTED]" (VIA [REDACTED] N. [REDACTED] [REDACTED] (SP) - C.F.: [REDACTED]).

Più in particolare gli immobili oggetto di E.I. fanno parte di una palazzina; l'appartamento oggetto di EI è sito al Piano Secondo ed è distinto con l'interno 6; il box auto e la cantina sono siti al piano terra.

Millesimi e spese condominiali relativi agli immobili oggetto di E.I. - appartamento e accessori distinto con INTERNO 6

(APPARTAMENTO posto al Piano Secondo, BOX AUTO e CANTINA posti al Piano Terra)

Fonte: fascicolo redatto da Amministratore di Condominio "[REDACTED]": **RIPARTO CONSUNTIVO QUADRO 1 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2025; RIPARTO CONSUNTIVO QUADRO 2 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2025; RIPARTO PREVENTIVO QUADRO 1 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2026; RIPARTO PREVENTIVO QUADRO 2 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2026 (cfr. Allegato I)**

RIPARTO CONSUNTIVO QUADRO 1 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2025

Generali / spese generali: mill. 134,000 - IMPORTO: € 755,65

Scale: mill. 1,000 - IMPORTO: € 202,01

Ascensore: mill. 111,000 - IMPORTO: € 287,34

Residenti: mill. 134,000 - IMPORTO: € 173,25

Uguali: persone 1 - IMPORTO: € 28,67

TOTALE SPESE: IMPORTO: € 1.444,93

SPESE PESONALI: IMPORTO: € 2.586,71

TOTALE RENDICONTO: IMPORTO: € 4.031,64

RIPARTO CONSUNTIVO QUADRO 2 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2025

Saldo precedente: IMPORTO: -7.310,27 €

TOTALE GENERALE: IMPORTO: 11.341,91 €

VERSAMENTI: IMPORTO: 1.039,43 €

SALDO A DEBITO: IMPORTO: 10.302,48 €

RIPARTO PREVENTIVO QUADRO 1 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2026

Generali / spese generali: mill. 134,000 - IMPORTO: € 638,51

Scale: mill. 1,000 - IMPORTO: € 202,01

Ascensore: mill. 111,000 - IMPORTO: € 249,75

Residenti: mill. 134,000 - IMPORTO: € 158,52

Uguali: persone 1 - IMPORTO: € 16,67

TOTALE PREVENTIVO : IMPORTO: € 1.264,67

SALDO PRECEDENTE: IMPORTO: - € 10.302,48

TOTALE GENERALE + SALDO : IMPORTO: € 11.567,15

RIPARTO PREVENTIVO QUADRO 2 - GESTIONE ORDINARIA ANNO 2026

RATA 1 (10/02/2026): IMPORTO: 2.891,15 €

RATA 2 (01/04/2026): IMPORTO: 2.892,00 €

RATA 3 (101/07/2026): IMPORTO: 2.892,00 €

RATA 4 (101/10/2026): IMPORTO: 2.892,00 €

Si richiamano ai fini della presente il Regolamento del Condominio "[REDACTED]" anche ai fini degli obblighi, divieti, proprietà comuni, quote condominiali, e regolamentazioni varie da richiamare in fase di aggiudicazione / trasferimento dei beni oggetto di E.I.

Fra le dotazioni condominiali, per legge, sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui gli immobili oggetto di E.I. fanno parte, così come individuate dall'articolo 1117 del codice civile e dai titoli di provenienza ai quali si fa riferimento per tutti i patti, condizioni, clausole e precisazioni in essi contenuti, comprese le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, e tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge, titoli, possesso, destinazione e regolamento di condominio; al piano terra, inoltre, è presente un piccolo locale comune ove è ubicato il lavandino della lavascale ed un locale comune. ove sono ubicati i contatori dell'acqua e dell'energia elettrica; più in particolare costituiscono parti comuni / proprietà comuni (nelle modalità di seguito indicate) i seguenti immobili facenti parte del complesso immobiliare definito dal Condominio "[REDACTED]", via IV NOVEMBRE n. 14, SARZANA (SP), Dist. cat. al Fg. 41, particella 85:

-SUB 13, piani: T-1 - 2-3 - 4; BENE COMUNE NON CENSIBILE - INGRESSO, VANO SCALA - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB. 14 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34;

-SUB 22, piani: T-1 - 2-3; BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO ASCENSORE, LASTRICO SOLARE NON PRATICABILE - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB. 14 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34;

-SUB 23, piani: T; BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO TECNICO - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB.14 AL SUB.16, DAL SUB.18 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34.

-SUB 24, piani: T; BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO PULIZIE - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB.14 AL SUB.16, DAL SUB.18 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34.

-SUB 25, piani: T; BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORRIDOIO AI LOCALI CANTINA E LOCALE PULIZIE - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB.14 AL SUB.16, DAL SUB.18 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34.

-SUB 26, piani: 4; BENE COMUNE NON CENSIBILE - VOLUMI TECNICI - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB. 14 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34.

-SUB 27, piani: 4; BENE COMUNE NON CENSIBILE - INGRESSO, VANO SCALA - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB. 14 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34.

-SUB 28, piani: 4; BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA DI MANOVRA, SOSTA, MARCIAPIEDE, AREA VERDE - COMUNE DAL SUB.3 AL SUB.6, DAL SUB.9 AL SUB.12, DAL SUB. 14 AL SUB.20, DAL SUB.29 AL SUB.34.

L'Amministratore di condominio pro - tempore all'uopo contattato rileva di non essere a conoscenza di cause in corso con altri terzi.

Per quanto concerne le avvertenze relative al presente paragrafo, anche con riferimento alle servitù, attive e passive, alle parti comuni / condominiali, a valersi anche quanto derivante dagli atti di provenienza citati in perizia; con particolare riferimento all'atto di Compravendita del 29.11.2008, rogato da notaio Pucci Dr. Luigi in Sarzana (Rep. n. 138.269 - Racc. n. 28.442) trascritto a La Spezia a Reg. d'Ord. nn. 5363 - 5364 - Reg. Part. nn. 3620 - 3621, in forza del quale *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** - (*** DATO OSCURATO ***) ha acquistato da *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** C.F.: *** DATO OSCURATO *** , "il diritto di comproprietà in ragione di 1 / 2 (una metà), ad esso spettante in virtù delle successioni legittime dei signori:

- *** DATO OSCURATO *** *apertasi in* *** DATO OSCURATO *** *il* *** DATO OSCURATO *** (denuncia n. 49 vol. 346 – Ufficio Registro di Sarzana) e

- *** DATO OSCURATO *** *apertasi in* *** DATO OSCURATO *** *il* *** DATO OSCURATO *** (denuncia n. 12 vol. 466 – Ufficio Registro di Sarzana),

sulle seguenti porzioni del fabbricato sito in Comune di Sarzana (SP) via IV Novembre n. 14 (già via Privata Picedi) e precisamente:

-appartamento ad uso civile abitazione, al secondo piano, costituito da ingresso – corridoio, sala, cucina, tre camere, bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, un balcone e due balconcini oltre a pertinenziali, cantina e garage al piano terra.

Nel nuovo Catasto Edilizio Urbano di Sarzana Foglio 41 mappali:

-85 sub 7 cat. A/2 cl. 5°vani 6 RC euro 790,18 (*)

-85 sub 14 via IV Novembre 14 p. T cat. C/6 cl. 3° mq 14 – RC euro 62,18.”

Nel medesimo atto di compravendita si riporta che “*Detti immobili si intendono venduti pro quota nel loro stato attuale, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (in articolare il vano adibito ad ingresso comune al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 85 sub 13 – bene comune non censibile – e dell’ascensore, pure comune), col possesso immediato.*”

Nel medesimo atto di compravendita si riporta altresì quanto segue: *“la parte alienante, resa edotta delle sanzioni penali previste dal codice penale in caso di dichiarazione mendace, sotto la propria personale responsabilità, per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380 e disposizioni seguenti, attesta e dichiara che la proprietà trasferita è parte di fabbricato iniziato a costruire in data anteriore al 1° settembre 1967,*

-che con istanza protocollo n. 7182 dell'11 Aprile 1986 è stata richiesta autorizzazione al Comune di Sarzana, ai sensi dell'Art. 26, per la realizzazione del frazionamento in più unità del locale autorimessa (già bene comune identificato dal mappale 85 sub 1);

-e che a tutt'oggi non sono state eseguite altre opere per le quali sia richiesto rilascio di ulteriore licenza, concessione edilizia, permesso o concessione in sanatoria ai sensi della legge in parola e delle disposizioni ad essa successive.

Pertanto la parte venditrice dichiara e garantisce che la proprietà vendita è pienamente conforme alla normativa urbanistica in vigore, non lesiva in modo alcuno del diritto dei vicini, ed in possesso di tutti i requisiti prescritti dalla legge per la sua agibilità.

La parte venditrice inoltre dichiara che non sussiste, in relazione al disposto dell'art. 6 Dlgs 192/2005 e successive modifiche ed interazioni, l'obbligo di dotare l'unità immobiliare oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'articolo 11 Dlgs 192/2005, non ricorrendone i presupposti.”

Nel medesimo atto di compravendita si riporta inoltre che *“Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me notaio:*

a)degli obblighi di consegna dalla parte venditrice a quella acquirente della documentazione tecnico – amministrativa e, in particolare, della dichiarazione di conformità, ovvero di rispondenza nonché dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37, esistenti nell'immobile oggetto del presente atto;

b)dell'obbligo per la parte venditrice di prestare garanzia in ordine alla conformità dei suddetti impianti alle normative vigenti – anche di natura comunitaria – in materia di sicurezza.

Con riferimento agli impianti esistenti negli immobili oggetto del presente atto, la parte acquirente dichiara di avere preso atto dello stato degli impianti, che ben conosce ed accetta, esonerando la parte venditrice dall'obbligo della consegna della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché del relativo libretto di uso e manutenzione, impegnandosi, ove necessario, a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento degli impianti e a dotarli della dichiarazione di conformità o di rispondenza.”

(*) NOTA: sotto il profilo catastale gli immobili dist. Cat. al Fg. 41, particella 85, sub 31 (appartamento) e sub 32, (cantina) derivano da precedente sub 7 come da: VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE – AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 2, in forza di denuncia di successione (di *** DATO OSCURATO *** deceduta il *** DATO OSCURATO ***) (dal **03/02/2007**), registrato il 28/01/2008 a Sarzana (SP) ai nn. volume 466 n. 12 (voltura n. 962.1/2008 pratica n. SP0015252 in atti del 08.02.2008).

Il titolo è riferito agli immobili oggetto di E.I.