

TRIBUNALE DI LA SPEZIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale n° 32/2023 R.G.

MERIDIANA Immobiliare S.r.l.

Giudice Delegato dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

Curatore: dott. Davide Correrini

IMMOBILI IN SANTO STEFANO DI MAGRA

Località Madonnetta - Via G. Spadoni

Tecnico incaricato: geom. Donatella Remedi

*iscritta all'Albo della provincia di La Spezia al n. 1261
iscritto all'Albo del Tribunale di LA SPEZIA
C.F. RMD DTL 65B42 L219S - P. Iva 01027540119*

*con studio in La Spezia Via Roma n. 71
telefono: 0187-21190
cellulare: 348-9385305*

email: Donatella.Remedi@gmail.com

**Beni in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano
alla località Madonnetta in Via G. Spadoni**

1. INFORMAZIONI GENERALI ed identificazione degli immobili caduti nella procedura

A Piena ed intera proprietà di unità immobiliari ad uso residenziale e/o pertinenziale alla residenza nel complesso immobiliare denominato Parco del Ghiaretolo posto alla località Madonnetta - frazione Ponzano del Comune di Santo Stefano Magra e di cui ai civici n. 10-12-14-16-18-20 della Via G. Spadoni.

Il complesso di cui trattasi comprende complessivamente 72 abitazioni dislocate in cinque blocchi rappresentati da altrettante palazzine articolate ciascuna in tre piani fuori terra e facenti capo a sei distinti vani scala. Ad ogni piano si aprono quattro portoncini relativi ad altrettante unità immobiliari.

Caratterizzano gli edifici, dotati di facciate lisce intonacate al civile, rientranze di terrazzi a livello e porticati, trabeazioni di collegamento tra i vari corpi. Le coperture a falde coprono le volumetrie sottotetto, non residenziali benché dotate di proprie piccole bucatore e lucernari, pertinenti esclusivamente, per separate porzioni, alle abitazioni dell'ultimo piano.

Circondano le palazzine ampie aree scoperte delimitate da recinzioni in ferro su cordolo murario adibite a corti e giardini di proprietà privata delle abitazioni terranee.

Gli edifici sono separati da viabilità pedonale che convoglia nella piazza d'uso pubblico centrale lastricata con autobloccanti ed attrezzata con giochi per bambini e con sedute ricavate sulle tettoie di copertura dei manufatti di aerazione del seminterrato.

Dalla piazza ha accesso ciascuno dei vani scala; i relativi portoni si aprono sotto piccoli portici, posti al termine di un breve vialetto pedonale, ove trovano collocazione anche le cassette postali. I relativi infissi metallici sono completamente vetrati ed immettono in un ampi e luminosi atrii pavimentati con elementi in ceramica chiara 50x50 cm (che paiono però offrire però poca resistenza allo scivolamento) rifiniti con zoccolino battiscopa in marmo di Carrara avente continuità nelle cornici delle porte di accesso alle abitazioni.

Analoga pavimentazione ceramica è presente ai pianerottoli di arrivo e di interpiano; in marmo arabescato sono invece le alzate dei gradini e la cornice sopra zoccolino delle scale. Gli impianti di ascensore servono tutti piani degli edifici e consentono di raggiungere anche il piano seminterrato dove sono le cantine (complessivamente in numero di 85) e da queste i box auto (complessivamente in numero di 80).

Gli impianti di ascensore risultano però funzionanti unicamente nella palazzina A di cui al civico n. 10, nella palazzina E di cui al civico numero 18 e nella palazzina F di cui al civico numero 20; nelle altre non sono mai entrati in funzione, e quindi sono privi di collaudo, per pendenze economiche nei confronti della Ditta installatrice.

In queste ultime l'impianto di video citofono risulta incompleto o non funzionante, in tutte le scale manca il corrimano necessario al percorso in sicurezza sulle rampe .

In ciascuna palazzina è presente impianto centralizzato di energia geotermica integrato con impianto solare che alimenta gli impianti interni alle abitazioni, posti a pavimento, per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti con produzione di acqua calda ai sanitari.

I relativi locali tecnici sono collocati al piano seminterrato delle cantine e dei box auto al quale è ulteriormente possibile discendere sia dalla piazza sia da due distinte rampe di accesso carrabile collegate alla Via Spadoni.

Problematiche di mal funzionamento o mancato funzionamento dell'impianto di raffrescamento sono state segnalate relativamente alle palazzine di cui alla scale B-C-D-E .

La palazzina A (civo n° 16) nel contesto del complesso rappresenta l'edificio meglio conservato nelle parti comuni; l'impianto di ascensore è funzionante, le facciate sono state oggetto di manutenzione in epoca successiva alla costruzione e nell'insieme può definirsi in ordine. Analogamente può dirsi per la palazzina F (civico n° 18).

Le ulteriori mostrano invece scarsa conservazioni delle facciate che sono interessate da crepe, rigonfiamenti e distacchi, maggiormente nelle palazzine B e C dove la necessità di intervento è divenuta impellente. I muretti di cinta delle corti sono perlopiù interessati da crepe, fessurazioni e distacchi di intonaco.

Al piano seminterrato in caso di precipitazioni si verificano infiltrazioni di acque meteoriche dalle strutture di aerazione sopraelevate sulla piazza che si accumulano formando significative bozze a causa di irregolarità nelle pendenze della corsia di manovra.

Minori infiltrazioni si verificano in forma circoscritta con presumibile provenienza dal lastrico della piazza di uso pubblico la cui manutenzione fa carico esclusivamente all'intero complesso, senza contributo da parte della pubblica Amministrazione.

All'esterno del complesso, in corrispondenza alle due isole ecologiche, sono alcuni stalli di sosta per auto realizzati rispettivamente in prossimità dell'entrata carrabile al seminterrato posta a sud-ovest del lotto ed all'uscita carrabile dal seminterrato stesso posta a nord-ovest.

Dati catastali:

- il complesso immobiliare è identificato nel foglio 9 della mappa catastale dalla particella 2686 che trovasi iscritta al Catasto Terreni quale Ente Urbano di 7120 mq. Le unità immobiliari comprese nella presente procedura sono iscritte al Catasto Fabbricati, identificate tutte da subalterni del mappale 2686 del foglio 9 e sono censite come segue:

1) sub. 3 cat. A/2 cl. 2 vani 3,0 rendita € 271,14 Via Spadoni n. 16 scala A piano T
" 290

2) sub. ~~8 cat. A/2 cl. 2 vani 5,0 rendita € 451,90 Via Spadoni n. 16 scala A piano 1~~
VENDUTO

3) sub.	16	cat.	A/2	cl.	3	vani	4,5	rendita €	476,43	Via Spadoni n.	14	scala	B	piano T
“	293													
4) sub.	19	cat.	A/2	cl.	2	vani	2,5	rendita €	225,95	Via Spadoni n.	14	scala	B	piano T
sub.	296													
5) sub.	25	cat.	A/2	cl.	2	vani	5,5	rendita €	497,09	Via Spadoni n.	14	scala	B	piano 2-3
6) sub.	27	cat.	A/2	cl.	2	vani	4,0	rendita €	361,52	Via Spadoni n.	14	scala	B	piano 2-3
7) sub.	31	cat.	A/2	cl.	2	vani	5,0	rendita €	451,90	Via Spadoni n.	12	scala	C	piano T
“	299													
“	300													
8) sub.	35	cat.	A/2	cl.	2	vani	2,5	rendita €	225,95	Via Spadoni n.	12	scala	C	piano 1
9) sub.	36	cat.	A/2	cl.	2	vani	2,5	rendita €	225,95	Via Spadoni n.	12	scala	C	piano 2-3
10) sub.	37	cat.	A/2	cl.	2	vani	4,5	rendita €	406,71	Via Spadoni n.	12	scala	C	piano 2-3
11) sub.	41	cat.	A/2	cl.	2	vani	4,0	rendita €	361,52	Via Spadoni n.	10	scala	D	piano T
“	301													
12) sub.	47	cat.	A/2	cl.	2	vani	2,5	rendita €	225,95	Via Spadoni n.	10	scala	D	piano 1
13) sub.	48	cat.	A/2	cl.	2	vani	4,5	rendita €	406,71	Via Spadoni n.	10	scala	D	piano 2-3
14) sub.	49	cat.	A/2	cl.	2	vani	4,5	rendita €	406,71	Via Spadoni n.	10	scala	D	piano 2-3
15) sub.	52	cat.	A/2	cl.	3	vani	4,5	rendita €	476,43	Via Spadoni n.	20	scala	E	piano T
“	305													
16) sub.	53	cat.	A/2	cl.	2	vani	4,0	rendita €	361,52	Via Spadoni n.	20	scala	E	piano T
“	306													
17) sub.	81	cat.	C/2	cl.	2	mq.	11,0	rendita €	17,61	Via Spadoni n.	16	piano	S1	
~~18) sub.~~	~~82~~	~~cat.~~	~~C/2~~	~~cl.~~	~~2~~	~~mq.~~	~~21,0~~	~~rendita €~~	~~33,62~~	~~Via Spadoni n.~~	~~16~~	~~piano~~	~~S1~~	
														VENDUTO
19) sub.	92	cat.	C/2	cl.	2	mq.	6,0	rendita €	9,61	Via Spadoni n.	16	piano	S1	
20) sub.	93	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
21) sub.	94	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
22) sub.	96	cat.	C/2	cl.	2	mq.	13,0	rendita €	20,81	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
23) sub.	98	cat.	C/2	cl.	2	mq.	13,0	rendita €	20,81	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
24) sub.	100	cat.	C/2	cl.	2	mq.	13,0	rendita €	20,81	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
25) sub.	102	cat.	C/2	cl.	2	mq.	13,0	rendita €	20,81	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
26) sub.	104	cat.	C/2	cl.	2	mq.	13,0	rendita €	20,81	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
27) sub.	105	cat.	C/2	cl.	2	mq.	6,0	rendita €	9,61	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
28) sub.	106	cat.	C/2	cl.	2	mq.	7,0	rendita €	11,21	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
29) sub.	109	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
30) sub.	110	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	14	piano	S1	
31) sub.	112	cat.	C/2	cl.	2	mq.	23,0	rendita €	36,82	Via Spadoni n.	12	piano	S1	
32) sub.	114	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	12	piano	S1	
33) sub.	119	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	12	piano	S1	
34) sub.	120	cat.	C/2	cl.	2	mq.	8,0	rendita €	12,81	Via Spadoni n.	12	piano	S1	
35) sub.	122	cat.	C/2	cl.	2	mq.	10,0	rendita €	16,01	Via Spadoni n.	12	piano	S1	
36) sub.	123	cat.	C/2	cl.	2	mq.	11,0	rendita €	17,61	Via Spadoni n.	12	piano	S1	
37) sub.	126	cat.	C/2	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	10	piano	S1	
38) sub.	132	cat.	C/2	cl.	2	mq.	8,0	rendita €	12,81	Via Spadoni n.	10	piano	S1	
39) sub.	134	cat.	C/2	cl.	2	mq.	11,0	rendita €	17,61	Via Spadoni n.	10	piano	S1	
40) sub.	135	cat.	C/2	cl.	2	mq.	11,0	rendita €	17,61	Via Spadoni n.	10	piano	S1	
41) sub.	138	cat.	C/2	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	20	piano	S1	
42) sub.	139	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	20	piano	S1	

43)	sub.	150	cat.	C/2	cl.	2	mq.	10,0	rendita €	16,01	Via Spadoni n.	18	piano S1
44)	sub.	152	cat.	C/2	cl.	2	mq.	9,0	rendita €	14,41	Via Spadoni n.	18	piano S1
45)	sub.	161	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12,0	rendita €	19,21	Via Spadoni n.	18	piano S1
46)	sub.	172	cat.	C/6	cl.	2	mq.	18,0	rendita €	28,82	Via Spadoni n.	16	piano S1
47)	sub.	174	cat.	C/6	cl.	2	mq.	21,0	rendita €	33,62	Via Spadoni n.	16	piano S1
48)	sub.	178	cat.	C/6	cl.	2	mq.	17,0	rendita €	27,22	Via Spadoni n.	16	piano S1
49)	sub.	179	cat.	C/6	cl.	2	mq.	17,0	rendita €	27,22	Via Spadoni n.	14	piano S1
50)	sub.	183	cat.	C/6	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	14	piano S1
51)	sub.	185	cat.	C/6	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	14	piano S1
52)	sub.	186	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	14	piano S1
53)	sub.	196	cat.	C/6	cl.	2	mq.	14,0	rendita €	22,41	Via Spadoni n.	16	piano S1
54)	sub.	197	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	16	piano S1
55)	sub.	200	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	16	piano S1
56)	sub.	201	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	16	piano S1
VENDUTO													
57)	sub.	203	cat.	C/6	cl.	2	mq.	17,0	rendita €	27,22	Via Spadoni n.	16	piano S1
58)	sub.	208	cat.	C/6	cl.	2	mq.	17,0	rendita €	27,22	Via Spadoni n.	18	piano S1
59)	sub.	211	cat.	C/6	cl.	2	mq.	14,0	rendita €	22,41	Via Spadoni n.	18	piano S1
60)	sub.	212	cat.	C/6	cl.	2	mq.	14,0	rendita €	22,41	Via Spadoni n.	18	piano S1
61)	sub.	214	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	18	piano S1
62)	sub.	219	cat.	C/6	cl.	2	mq.	17,0	rendita €	27,22	Via Spadoni n.	18	piano S1
63)	sub.	220	cat.	C/6	cl.	2	mq.	18,0	rendita €	28,82	Via Spadoni n.	18	piano S1
64)	sub.	221	cat.	C/6	cl.	2	mq.	21,0	rendita €	33,62	Via Spadoni n.	20	piano S1
65)	sub.	222	cat.	C/6	cl.	2	mq.	21,0	rendita €	33,62	Via Spadoni n.	20	piano S1
66)	sub.	228	cat.	C/6	cl.	2	mq.	20,0	rendita €	32,02	Via Spadoni n.	20	piano S1
67)	sub.	231	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	20	piano S1
68)	sub.	236	cat.	C/6	cl.	2	mq.	18,0	rendita €	28,82	Via Spadoni n.	20	piano S1
69)	sub.	241	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	18	piano S1
70)	sub.	242	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	18	piano S1
71)	sub.	250	cat.	C/6	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	10	piano S1
72)	sub.	251	cat.	C/6	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	10	piano S1
73)	sub.	252	cat.	C/6	cl.	2	mq.	15,0	rendita €	24,02	Via Spadoni n.	10	piano S1
74)	sub.	253	cat.	C/6	cl.	2	mq.	16,0	rendita €	25,62	Via Spadoni n.	14	piano S1
75)	sub.	254	cat.	C/6	cl.	2	mq.	13,0	rendita €	20,81	Via Spadoni n.	14	piano S1
76)	sub.	255	cat.	C/6	cl.	2	mq.	14,0	rendita €	22,41	Via Spadoni n.	14	piano S1
77)	sub.	256	cat.	C/6	cl.	2	mq.	14,0	rendita €	22,41	Via Spadoni n.	14	piano S1

Sono tutte alla ditta:

Meridiana Immobiliare S.r.l. con sede in Santo Stefano di Magra c.f. 01143080115, proprietaria.

- Pertinenze ed utilità comuni:

Beni comuni non censibili, come meglio più oltre specificati nella consistenza e nei diritti, iscritti alla partita speciale A priva di intestazione ed identificati con i sub. 1-15-28-40-51-65 e con i sub. da 257 a 288 tutti del mappale 2686.

B Piena ed intera proprietà di terreni ed aree scoperte costituenti unico lotto della superficie complessiva di 15864 mq nominali confinante con il complesso residenziale sopra descritto.

Dati catastali: tutti rappresentati nel foglio 9 della mappa catastale sono censiti al Catasto Terreni ed identificati:

mappale	2732	seminativo arborato	cl. 2	mq	6792	R.D. = €	52,62	R.A. = €	38,59
mappale	2552	seminativo arborato	cl. 2	mq	9	R.D. = €	0,07	R.A. = €	0,05
mappale	454	bosco ceduo	cl. 2	mq	430	R.D. = €	0,11	R.A. = €	0,04
mappale	667	seminativo arborato	cl. 3	mq	4083	R.D. = €	24,25	R.A. = €	17,92
mappale	669	frutteto	cl. 3	mq	1320	R.D. = €	22,50	R.A. = €	9,88
mappale	670	frutteto	cl. 3	mq	1250	R.D. = €	21,30	R.A. = €	9,36
mappale	1149	seminativo arborato	cl. 2	mq	1980	R.D. = €	15,34	R.A. = €	11,25

Ad esclusione del mappale 454 e di significativa porzione del mappale 667, i lotti facevano parte dell'originario comparto edificabile che nel Piano Urbanistico Comunale era denominato "ARC-5 Il Parco del Ghiaretolo" e quindi sono vincolati da convenzione edilizia a favore del Comune di Santo Stefano Magra. Ciò comporta che dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune con oneri di frazionamento e notarili a carico della Procedura per impegni a suo tempo assunti dal Costruttore, come meglio più oltre verrà specificato.

Note:

- l'intestazione catastale attuale degli immobili rispecchia lo stato delle trascrizioni come più oltre dimostrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: urbana di recente espansione.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole collinari, residenziali e commerciali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: strade comunali, strada statale Via della Cisa, autobus linea, raccordo autostradale.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi necessari all'attività residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

A Lo stato di possesso delle unità immobiliari urbane è riportato nelle schede dei singoli lotti.

B Per quanto invece attiene ai terreni si rileva a semplice vista che di fatto parte del mappale 2732 è artificializzata ed occupata da parcheggi di uso pubblico; il mappale 2552 fa parte della sede stradale di Via Spadoni; il mappale 667 è in parte occupato dalla sede stradale di Via Cucalara. La restante superficie del lotto è costituita da nudo terreno che versa in stato di abbandono, coperto da vegetazione spontanea.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici rilevati:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni rilevanti:

- Domanda giudiziale n. 2/2018 in data 17.03.2018 rivolta al Tribunale di La Spezia trascritta al R.P. 730 in data 20.03.2018 a favore di [REDACTED]

Ha ad oggetto le unità immobiliari sub. 52-305-231 e 139 comprese nella presente procedura. Dalla nota di trascrizione si evince che il ricorso all'Autorità giudiziaria è avvenuto onde accertare vizi all'immobile promesso in vendita ed alle parti comuni, con richiesta di risarcimento danni e di addivenire al trasferimento dei beni compromessi con riduzione del prezzo pattuito e detrazione degli acconti già versati.

- Domanda giudiziale n. 1/2018 in data 17.03.2018 rivolta al Tribunale di La Spezia e trascritta al R.P. 731 in data 20.03.2018 a favore [REDACTED]

Ha ad oggetto le unità immobiliari sub. 41-301-228-134 comprese nella presente procedura. Il tenore del ricorso è identico a quanto sinteticamente riportato per descrivere la formalità precedente.

- Domanda giudiziale n. 2520/2023 in data 12.0.7.2023 rivolta al Tribunale di La Spezia e trascritta al R.P. 2295 in data 27.07.2023 a favore di [REDACTED]

Ha ad oggetto le unità immobiliari sub. 8-82-201. Risulta annotata per cancellazione al R.P. 285 in data 10.10.2025.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione a favore del Comune di Santo Stefano di Magra di cui ad atto del notaio Piergiorgio Costa rep. 11676 del 20.12.2011 trascritta a Sarzana al R.P. 3306 in data 27.12.2011.

Trascritta a carico di Meridiana Immobiliare S.r.l. sul lotto costituito dai mappali 667 – 1149 – 669 – 2112 – 670 e 1128 del foglio 9 precisamente identificati a mezzo di estratto della mappa catastale allegato all'atto.

Vi si premette che al momento della stipula :

la società Meridiana Immobiliare S.r.l. era proprietaria degli immobili censiti nel Catasto Terreni foglio 9 mappali 667 di 483 mq – 1149 di 1980 mq – 669 di 1320 mq – 2112 di 13836 mq – 670 di 1250 mq e 1128 di 100 mq;

il sig. [REDACTED] era proprietario degli immobili foglio 9 mappale 2061 (cat. C/2) e 2060 di mq. 410;

i signori [REDACTED] erano proprietari degli immobili nel Catasto Terreni foglio 9 mappali 2081 di 90 mq – 2115 di 187 mq – 2114 di 1715 mq – 2113 di 56 mq – 2067 di 186 mq; li stessi nel seguito dell'atto sono stati indicati quali "soggetti privati" ed hanno sottoscritto l'atto in oggetto al solo fine di accettare le scelte progettuali operate fermi restando a carico dei soggetti attuatori tutti gli obblighi e gli impegni della presente convenzione.

Premesso ancora che:

il Comune di Santo Stefano Magra era dotato di P.U.C. approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 15 del 22.04.2005 ove era previsto un comparto edilizio di nuova edificazione denominato ARC-5 Il Parco del Ghiaretolo;

in data 03.11.2006 con istanza prot. 17578 era stata proposta dalla soc. Meridiana, dai signori [REDACTED] l'approvazione di un Piano Urbanistico Operativo al fine dell'approvazione della variante urbanistica e del rilascio dei necessari permessi per la costruzione di un compendio immobiliare residenziale e delle opere di urbanizzazione relative;

con provvedimento n. 89 in data 02.04.2011 l'amministrazione comunale aveva espresso il proprio assenso all'attuazione del comparto in conformità alla variante urbanistica;

il P.U.O. del comparto ARC-5 in variante è stato quindi adottato con delibera C.C. n. 24 del 12.04.2011; la Conferenza dei Servizi in data 23.06.2011 aveva poi formulato prescrizioni per i soggetti attuatori tra le quali l'integrazione e la modifica del progetto di PUO con conseguente riadozione dello stesso;

i soggetti attuatori avevano provveduto in tale senso ed il PUO modificato era stato riadottato con delibera del C.C. n. 70 in data 21.11.2011 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi il successivo 2 dicembre;

il comparto Arc-5 Parco del Ghiaretolo è venuto quindi a comprendere le aree identificate dalle particelle 2060-2061-2081-2115-1228-594 e da parte delle particelle 2114-2113-2067-650-2112-669-1149-667-1143;

il Piano Urbanistico Operativo sarebbe quindi stato attuato tramite due Unità Minime di Intervento:

UMI 1 – di 20681 mq da parte della Meridiana Immobiliare;

UMI 2 – di 450 mq da parte del sig. [REDACTED]
come indicato nella planimetria Tavola 3 allegata alla convenzione;

unitamente ai progetti di massima per la costruzione degli edifici era stato presentato il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PUC;

in data 22.12.2010 a seguito di asta pubblica la soc. Meridiana aveva poi acquisito l'indice edificatorio della particella 594 di proprietà del Comune di Santo Stefano (t. R.P. 84 del 17.01.2011), area che il PUO manteneva a servizi pubblici/strada/parcheggio;

in data 05.10.2011 i signori [REDACTED] avevano infine ceduto l'indice edificatorio dei lotti di loro proprietà corrispondenti ai mappali 2081 e 2115 ed a parte dei mappali 2114-2113 e 2067 (1850 mq) alla Meridiana (t. R.P. 2524 del 10.10.2011),

quanto sopra ed altro premesso

le parti si sono obbligate all'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorio del comparto ovvero la realizzazione da parte della soc. Meridiana di cinque blocchi di edifici a destinazione residenziale e delle relative opere di urbanizzazione (UMI 1) ed il sig. [REDACTED] nella realizzazione di un edificio singolo e delle relative opere di urbanizzazione (UMI 2).

Gli stessi si sono obbligati nei confronti del Comune di Santo Stefano Magra a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione interne ed esterne al PUO evidenziate in apposita planimetria allegata all'atto denominata Tavola 5 ed esplicitate nelle Tavole 12-13-16-16 bis-16 ter e 16 quater a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Trattavasi di realizzare: fognatura acque bianche, piazza pubblica, e percorsi pedonali realizzare sull'estradosso del piano interrato, contenente le autorimesse private, marciapiedi e percorsi pedonali, corsie del parcheggio in asfalto, parcheggi grigliati, aree verdi e arredo urbano, illuminazione pubblica, ripristino di parcheggio su via Cucalara, pannelli isola ecologica, attraversamento pedonale su torrente Ghiaretolo, ripristino parcheggio su Via Castiglioni, opere del valore complessivo di 479.825,19 € tutte singolarmente quantificate in termini economici e nella relativa percentuale di scomputo oneri conseguente.

La società Meridiana S.r.l. si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle:

porzioni interne al PUO classificate a servizi, come Sistema giardino Sg, ubicate a valle della strada comunale di Via Spadoni, foglio 9 particelle 670, 2112 (parte), 669, 1149, 667 come riportato nella tavola numero 5, numero 5 bis (la cui definizione puntuale è demandata al frazionamento dell'area, i cui oneri sono a totale carico della Società "Meridiana Immobiliare Srl" per la seguente estensione:

f. 9 mappale	670	sup. tot.	1250 mq	Sg interna al PUO	941,42 mq;
f. 9	2112	"	13836	" " " "	4144,89 " ;
f. 9	669	"	1320	" " " "	1004,45 " ;
f. 9	1149	"	1980	" " " "	1527,19 " ;
f. 9	667	"	4083	" " " "	226,05 " ;
					<u>7844,00 mq</u>

Le aree saranno cedute sgombre da materiali e opportunamente manutenzionate per renderle fruibili al pubblico;

i soggetti attuatori si sono impegnati a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle:

aree contrassegnate, nella tavola 5, come servizi Sg(2) ubicate a valle di Via Spadoni e a margine di Via Castiglioni così individuate: particelle 2112 (parte), particella 2060 (parte) per un totale di circa 1879 metri quadrati la cui definizione puntuale è demandata al frazionamento dell'area, i cui oneri sono a totale carico dei soggetti attuatori.

La Società Meridiana Immobiliare Srl si impegna a cedere in proprietà al Comune, le aree destinate a servizi pubblici Sg, esterne ed adiacenti al perimetro di PUO così individuate:

f. 9 mappale	670	sup. tot.	1250 mq	Sg interna al PUO	308,58 mq;
f. 9	2112	"	13836	" " " "	717,26 " ;
f. 9	669	"	1320	" " " "	315,55 " ;
f. 9	1149	"	1980	" " " "	452,81 " ;
f. 9	667	"	4083	" " " "	30,80 " ;
					<u>1825,00 mq</u>

i soggetti attuatori si sono impegnati a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a servizi/piazza/percorsi pedonali individuate nelle tavole 5 e 5 bis corrispondenti a parte del mappale 2112 per un totale di 2602 mq obbligandosi per sé e aventi causa ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione delle aree e delle opere relative, salvo il caso in cui il comune non ritenga di avvalersi della facoltà (da esercitarsi entro dieci anni) di richiederne il diritto di proprietà a titolo gratuito.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù inamovibile di elettrodotto e di passo carrabile costituita con atto di vendita di cui a scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Filippo Goglia con verbale rep. 10618 in data 19.12.2018 trascritta al R.P. 3449 in data 21.12.2018.

Ad edificazione avvenuta la società Meridiana ha venduto alla società [REDACTED] [REDACTED] il piccolo manufatto in cemento armato prefabbricato identificato dal mappale 273 del foglio 9 per essere destinato a cabina di trasformazione elettrica.

A favore di detto fabbricato ed a carico dei terreni limitrofi foglio 9 mappali 2732 e 670, *la servitù inamovibile di appoggio e di passaggio, anche in deroga alle limitazioni di cui al T.U. 11 dicembre 1933, n. 1775, delle condutture elettriche aeree e sotterranee di collegamento della cabina alle reti di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze* lungo una fascia di terreno della larghezza di 4 metri secondo il tracciato di massima che in atto è indicato essere riportato con riga blu su apposito grafico allegato all'atto ma non reperibile presso la Conservatoria dei Registri.

Poiché l'accesso al suddetto fabbricato ha luogo dalla pubblica via attraverso la viabilità presente sul terreno di proprietà della venditrice, la stessa ha costituito *la servitù di passaggio pedonale e carrabile, ad ogni ora del giorno e della notte e senza formalità alcuna* a carico della porzione del mappale 2732 che nell'atto veniva indicata colorata in tinta gialla sul medesimo grafico di cui sopra.

Il tutto con specifiche modalità indicate nel titolo.

- Vincolo di pertinenzialità apposto con atto del notaio Claudia Ceroni rep. 18412 in data 24.02.2017 trascritto a Sarzana al R.P. 508 il 24.02.2017.

Vi si premette che la società Meridiana Immobiliare S.r.l. aveva presentato al Comune di Santo Stefano Magra in data 7 agosto 2015, istanza di accertamento di conformità protocollo 13014 per opere realizzate in difformità al permesso di costruire n. 25 dell'11 maggio 2012, relativo alla costruzione di insediamento residenziale, comparto ARC-5, Parco del Ghiaretolo,

che le opere realizzate hanno determinato un aumento di boxes auto rispetto a quanto originariamente autorizzato e precisamente sono stati realizzati i box auto posti al piano primo sottostrada oggi distinti al N.C.E.U. al foglio 9 con la particella 2686 subalterni 175-176-177-178-179-180-181-182-233-234-235-236-237-238-239 e 240 tutti categoria C/6...

ciò premesso la società Meridiana si è obbligata per sé e aventi causa a destinare detti box auto *a parcheggio col vincolo di pertinenzialità a favore delle unità immobiliari abitative costituenti porzioni dei fabbricati che costituiscono il complesso edilizio.*

Sono quindi gravati dal vincolo come sopra apposto i sub. 178-179 e 236 compresi nella presente procedura e di cui rispettivamente ai lotti 1-3 e 16.

Analogo vincolo, sebbene non trascritto, grava tutti gli ulteriori box del complesso in quanto apposto dal Costruttore con Atto Unilaterale d'Obbligo richiamato nel Permesso di Costruire.

4.2 Altri ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario di cui al rogito notaio Pasquale Scrufari rep. 189352 del 09.11.2012 iscritta a Sarzana al R.P. 448 in data 13.11.2012 a favore di **Intesa San Paolo S.p.a.** contro Meridiana Immobiliare S.r.l.

Importo capitale € 8.000.000,00

Importo ipoteca € 16.000.000,00

La formalità era stata apposta sul terreno foglio 9 mappale 2551 di 7020 mq.

Ridotta di importo a 10.397.340,00 €, l'ipoteca è stata frazionata in quote su lotti costituiti da talune delle unità immobiliari del mappale 2686 con atto del notaio Vertere Morichelli rep. 90003 del 28.11.2018 come annotato in calce all'ipoteca originaria al R.P. 644 in data 07.12.2018.

Nella formalità di riferimento il frazionamento è stato indicato avvenire sui seguenti lotti:

lotto n°	1.1:	sub.	290	tutt'oggi proprietà Meridiana
		"	3	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	2.1:	sub.	8	venduto dalla Procedura a XXXXXXXXXX
lotto n°	3.1:	sub.	293	tutt'oggi proprietà Meridiana
		"	16	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	4.1:	sub.	295	poi liberato con annotamento RP 430 del 09.08.2023
		"	18	poi liberato con annotamento RP 430 del 09.08.2023
lotto n°	5.1:	sub.	296	tutt'oggi proprietà Meridiana
		"	19	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	6.1:	sub.	21	poi liberato con annotamento RP 102 del 10.03.2022
lotto n°	7.1:	sub.	25	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	8.1:	sub.	27	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	9.1:	sub.	298	non oggetto di restrizione ma giardino del sub. 30
		"	30	poi liberato con annotamento RP 474 del 31.10.2022
lotto n°	10.1:	sub.	300	tutt'oggi proprietà Meridiana
		"	299	tutt'oggi proprietà Meridiana
		"	31	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	11.1:	sub.	35	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	12.1:	sub.	36	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	13.1:	sub.	37	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	14.1:	sub.	38	poi liberato con annotamento RP 396 del 20.09.2019
lotto n°	15.1:	sub.	39	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021
lotto n°	16.1:	sub.	41	tutt'oggi proprietà Meridiana
		"	301	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n°	17.1:	sub.	42	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019
		"	302	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019
lotto n°	18.1:	sub.	43	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021
		"	303	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021

		“	304	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021
lotto n° 19.1:	sub.	44	poi liberato con annotamento RP 403 del 03.10.2019	
lotto n° 20.1:	sub.	47	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 21.1:	sub.	48	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 22.1:	sub.	49	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 23.1:	sub.	50	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020	
lotto n° 24.1:	sub.	305	tutt'oggi proprietà Meridiana	
		“	52	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 25.1:	sub.	306	tutt'oggi proprietà Meridiana	
		“	53	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 26.1:	sub.	57	poi liberato con annotamento RP 119 del 14.03.2019	
lotto n° 27.1:	sub.	63	poi liberato con annotamento RP 397 del 20.09.2019	
lotto n° 28.1:	sub.	64	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019	
lotto n° 29.1:	sub.	66	poi liberato con annotamento RP 475 del 31.10.2022	
		“	309	poi liberato con annotamento RP 475 del 31.10.2022
lotto n° 30.1:	sub.	69	poi liberato con annotamento RP 447 del 14.10.2022	
		“	312	poi liberato con annotamento RP 447 del 14.10.2022
		“	75	poi liberato con annotamento RP 123 del 03.03.2023
lotto n° 31.1:	“	77	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020	
lotto n° 32.1:	sub.	81	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 33.1:	sub.	82	venduto dalla Procedura XXXXXXXXXX	
lotto n° 34.1:	sub.	92	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 35.1:	sub.	93	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 36.1:	sub.	94	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 37.1:	sub.	96	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 38.1:	sub.	98	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 39.1:	sub.	100	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 40.1:	sub.	102	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 41.1:	sub.	103	poi liberato con annotamento RP 430 del 09.08.2023	
lotto n° 42.1:	sub.	104	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 43.1:	sub.	105	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 44.1:	sub.	106	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 45.1:	sub.	109	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 46.1:	sub.	110	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 47.1:	sub.	112	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 48.1:	sub.	113	poi liberato con annotamento RP 474 del 31.10.2022	
lotto n° 49.1:	sub.	114	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 50.1:	sub.	119	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 51.1:	sub.	120	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 52.1:	sub.	121	poi liberato con annotamento RP 396 del 20.09.2019	
lotto n° 53.1:	sub.	122	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 54.1:	sub.	123	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 55.1:	sub.	124	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020	
lotto n° 56.1:	sub.	125	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020	
lotto n° 57.1:	sub.	126	tutt'oggi proprietà Meridiana	
lotto n° 58.1:	sub.	129	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021	
lotto n° 59.1:	sub.	130	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019	
lotto n° 60.1:	sub.	131	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021	

lotto n° 61.1:	sub.	132	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 62.1:	sub.	134	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 63.1:	sub.	135	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 64.1:	sub.	136	poi liberato con annotamento RP 403 del 03.10.2019
lotto n° 65.1:	sub.	138	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 66.1:	sub.	139	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 67.1:	sub.	141	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019
lotto n° 68.1:	sub.	143	poi liberato con annotamento RP 119 del 14.03.2019
lotto n° 69.1:	sub.	149	poi liberato con annotamento RP 397 del 20.09.2019
lotto n° 70.1:	sub.	150	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 71.1:	sub.	152	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 72.1:	sub.	155	poi liberato con annotamento RP 123 del 03.03.2023
lotto n° 73.1:	sub.	156	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020
lotto n° 74.1:	sub.	157	poi liberato con annotamento RP 475 del 31.10.2022
lotto n° 75.1:	sub.	161	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 76.1:	sub.	162	poi liberato con annotamento RP 475 del 31.10.2022
lotto n° 77.1:	sub.	166	poi liberato con annotamento RP 447 del 14.10.2022
lotto n° 78.1:	sub.	172	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 79.1:	sub.	174	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 80.1:	sub.	178	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 81.1:	sub.	179	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 82.1:	sub.	182	poi liberato con annotamento RP 430 del 09.008.2023
lotto n° 83.1:	sub.	183	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 84.1:	sub.	185	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 85.1:	sub.	186	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 86.1:	sub.	187	poi liberato con annotamento RP 430 del 09.008.2023
lotto n° 87.1:	sub.	192	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021
lotto n° 88.1:	sub.	195	poi liberato con annotamento RP 474 del 31.10.2022
lotto n° 89.1:	sub.	196	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 90.1:	sub.	197	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 91.1:	sub.	200	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 92.1:	sub.	201	venduto dalla Procedura XXXXXXXXXX
lotto n° 93.1:	sub.	203	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 94.1:	sub.	204	poi liberato con annotamento RP 396 del 20.09.2019
lotto n° 95.1:	sub.	206	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019
lotto n° 96.1:	sub.	208	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 97.1:	sub.	211	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 98.1:	sub.	212	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 99.1:	sub.	214	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 100.1:	sub.	215	poi liberato con annotamento RP 447 del 14.10.2022
lotto n° 101.1:	sub.	217	poi liberato con annotamento RP 403 del 03.10.2019
lotto n° 102.1:	sub.	218	poi liberato con annotamento RP 166 del 12.04.2021
lotto n° 103.1:	sub.	219	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 104.1:	sub.	220	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 105.1:	sub.	221	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 106.1:	sub.	222	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 107.1:	sub.	223	poi liberato con annotamento RP 325 del 18.07.2019
lotto n° 108.1:	sub.	224	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020

lotto n° 109.1:	sub.	225	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020
lotto n° 110.1:	sub.	228	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 111.1:	sub.	231	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 112.1:	sub.	232	poi liberato con annotamento RP 119 del 14.03.2019
lotto n° 113.1:	sub.	233	poi liberato con annotamento RP 397 del 20.09.2019
lotto n° 114.1:	sub.	236	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 115.1:	sub.	237	poi liberato con annotamento RP 123 del 03.03.2023
lotto n° 116.1:	sub.	241	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 117.1:	sub.	242	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 118.1:	sub.	246	poi liberato con annotamento RP 10 del 10.01.2020
lotto n° 119.1:	sub.	248	poi liberato con annotamento RP 475 del 31.10.2022
lotto n° 120.1:	sub.	250	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 121.1:	sub.	251	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 122.1:	sub.	252	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 123.1:	sub.	253	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 124.1:	sub.	254	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 125.1:	sub.	255	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 126.1:	sub.	256	tutt'oggi proprietà Meridiana
lotto n° 127. 2:	sub.	72	venduto
lotto n° 128. 2:	sub.	249	venduto
lotto n° 129. 2:	sub.	151	venduto

Risultano inoltre ulteriori riduzione di importo dell'ipoteca dai seguenti annotamenti:

R.P. 120 in data 14.03.2019: riduzione da € 10.397.340,00 ad € 10.302.640,00;
R.P. 325 in data 18.07.2019: riduzione da € 10.302.640,00 ad € 10.133.590,64;
R.P. 396 in data 20.09.2019: riduzione da € 10.133.590,64 ad € 9.874.150,00;
R.P. 396 in data 20.09.2019: riduzione da € 9.874.150,64 ad € 9.621.854,64;
R.P. 166 in data 14.04.2021: riduzione da € 8.803.182,64 ad € 8.331.182.64.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 1590 del Tribunale di La Spezia – Sezione Lavoro in data 13.05.2017 iscritta a Sarzana al R.P. 570 in data 03.11.2017 a favore di XXXXXXXXXX contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 20.185,92
Importo ipoteca € 35.000,00

Grava l'abitazione foglio 9 mappale 2686 sub. 31-299-300 compresa nella presente procedura.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 230 del Tribunale di La Spezia in data 24.03.2015 iscritta a Sarzana al R.P. 620 in data 12.11.2018 a favore del **Comune di Santo Stefano Magra** contro Meridiana Immobiliare Srl con sede in Sarzana Via Muccini n. 57.

Importo capitale € 87.407,00
Importo ipoteca € 104.000,00

Grava l'abitazione foglio 9 mappale 2686 sub. 16 compresa nella presente procedura.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 35 del Tribunale di La Spezia in data 13.01.2021 iscritta a Sarzana al R.P. 275 in data 28.04.2022 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 38.393,24

Importo ipoteca € 57.000,00

Grava le abitazioni foglio 9 mappale 2686 sub. 27, sub. 36, sub. 37 e sub. 49 comprese nella presente procedura.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 1283 del Tribunale di La Spezia in data 13.01.2021 iscritta a Sarzana al R.P. 314 in data 13.05.2022 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 9.880,19

Importo ipoteca € 19.800,00

Grava le abitazioni foglio 9 mappale 2686 sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 47, sub. 48 e sub. 49 0 comprese nella presente procedura.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 46 del Tribunale di La Spezia in data 14.01.2022 iscritta a Sarzana al R.P. 49 in data 08.02.2023 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 7.611,73

Importo ipoteca € 15.000,00

Grava tutte le unità immobiliari urbane in Santo Stefano che sono comprese nella presente procedura ed altri beni in Comune di Sarzana

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo rep. 771 del Tribunale di La Spezia in data 21.12.2021 iscritta a Sarzana al R.P. 50 in data 08.02.2023 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 3.946,46

Importo ipoteca € 7.892,00

Grava tutte le unità immobiliari urbane in Santo Stefano che sono comprese nella presente procedura ed altri beni in Comune di Sarzana

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di La Spezia cron. 2617 del 13.11.2023 a favore di [REDACTED] trascritto al R.P. 3594 in data 04.12.2023 contro Meridiana Immobiliare S.r.l.

Grava unicamente le unità immobiliari foglio 9 mappale 2686 sub. 25 e 48 comprese nella presente procedura per il recupero della somma di € 168.565,67 oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altri oneri:

- Sentenza dichiarativa di apertura di Liquidazione Giudiziale rep. 58 del Tribunale di La Spezia in data 28.12.2023 trascritta al R.P. 3902 in data 28.12.2023 a favore della [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl.

Grava tutte le unità immobiliari oggetto della presente, compresi i sub. 8, 82 e 201 già venduti dalla Procedura oltre a beni in comune di Sarzana.

Risulta annotata per restrizione di beni al R.P. 298 in data 17.10.2025 liberando altro cespite in comune di Sarzana non oggetto della presente.

4.3. Situazione urbanistica-edilizia e catastale del complesso immobiliare

4.3.1. Situazione catastale:

Si è verificato in sopralluogo che la mappa catastale attuale fornisce esatta rappresentazione del complesso immobiliare. L'elaborato planimetrico catastale contiene alcune imperfezioni che non risultano comunque ostative alla vendita.

Cronologia delle mutazioni

Catasto Terreni

Le visure catastali storiche non consentono di comprendere facilmente le mutazioni catastali in quanto gli atti di aggiornamento particellare che si sono succeduti non sono stati evasi dall'Ufficio contestualmente alla presentazione e per tale motivo sono state effettuate variazioni su documenti non aggiornati.

Il raffronto tra la mappa catastale di impianto foglio 9 datata 1936 e la cartografia attuale consente comunque di ricostruire che la rappresentazione del comprensorio costituito attuali particelle 454-667-1149-669-2732-670-2552-2686, oggi intestate alla società [REDACTED] è, rimasta nel tempo invariata solo in relazione ai mappali 454 e 670.

Le ulteriori unità censuarie sono invece derivate da variazioni che hanno interessato le originarie particelle 667-668-669 670 e 455 il tutto come di seguito riepilogato.

Alla partita 1156 di impianto del Nuovo Catasto Terreni intestata alla ditta *Nanti dott. Aldo fu Adriano* erano allibrati i mappali:

454 – bosco ceduo di 430 mq;

455 – fabbricato rurale di 560 mq;
667 – seminativo arborato di 4190 mq;
668 – seminativo arborato di 37180 mq;
669 – frutteto di 2090 mq;
670 – frutteto di 1250 mq.

La voltura mortis causa in capo all'erede *Barsottelli Lidia ved. Nanti nata a Camaiore il 06.02.1606* è stata introdotta in atti solo in data 27.04.1974 con efficacia dal 03.01.1967, data di apertura della successione del coniuge intestatario.

Il tipo di frazionamento n. 20/80 ha suddiviso la particella 669 nelle porzioni sub. a e sub. b, la particella 668 nelle porzioni sub. a - sub. b e sub. c.

L'atto di aggiornamento verrà però introdotto in atti solo in occasione del successivo tipo di frazionamento n. 4/81 dal quale si evince che:

- il mappale 668/a (def. 668) era rimasto con superficie di 33050 mq. a seguito di scorporo delle porzioni 668/b (def. m. 1143) e 668/c (def. m. 1142)
- il mappale 669/a (definitivo mappale 669) già aveva assunto la consistenza di 1320 mq attuali; il mappale 669/b era stato identificato col mappale 1144.

Per una più agevole comprensione dei fatti si riferisce che i mappale 1142 e 1144 concorrono oggi a costituire la particella 1142 corrispondente ad un fabbricato multi-piano di terzi con relativa area pertinenziale (ex proprietà Comune di Santo Stefano e [REDACTED]) il mappale 1143 è sempre attuale e corrisponde a porzione di strada pubblica.

Il TF 4/81 ulteriormente quindi scorporava dal mappale 668, che così riduceva la superficie a 27042 mq, le porzioni sub. b (def. m. 1148) sub. c (def. m. 1149) e sub. d (def. m. 1150). Ha inoltre distaccato dal mappale 667, rimasto così con superficie ridotta a 4083 mq la porzione 667/b (def. m. 1151) che è stata poi accorpata al mappale 1142 di terzi (ex proprietà Comune di Santo Stefano e [REDACTED]) per completarne la consistenza attuale.

Il tipo mappale e di frazionamento n. 11/83 ha dato evidenza all'edificazione avvenuta ad ovest del lotto (attuali mappali 1206-1207-1208 e altri).

Il tipo di frazionamento 16/83 ha distaccato dal mappale 668 la porzione attualmente identificata dal mappale 2230 e dal mappale 455 una porzione di corte di 100 mq che è stata identificata dal mappale 1228.

Il tipo di frazionamento 4/81 è stato allegato alla domanda di voltura della compravendita avvenuta in data 20.03.1984 a favore della società La Maggiolina di quanto identificato al Catasto Terreni alla partita 1156 foglio 9 mappali 454 di 430 mq, 670 di 1250 di mq, 668 di 13892 mq, 1228 (ex 455/b) di 100 mq, 667 (ex 667/a) di 4083 mq, 669 (ex 669/a) di 1320 mq, 1149 (ex 668/c) di 1980 mq.

In data 16.05.1999 con tipo di frazionamento n. 1140 la Società [REDACTED] ha ulteriormente distaccato dal mappale 668 la porzione di 56 mq che è stata identificata con la particella 2113 ancora attuale. La particella madre, ridotta a 13836 mq di superficie, ha assunto il nuovo identificativo mappale 2112.

I mappali 1228 di 100 mq, 454 di 430 mq, 667 di 4083 mq, 669 di 1320 mq, 670 di 1250 mq, 1149 di 1980 mq e 2112 di 13836 mq in data 23.06.2004 a seguito di compravendita del 25.05.2004 sono stati volturati in capo alla società [REDACTED]

Il tipo di frazionamento n. 137289 del 09.08.2012 ha suddiviso la particella 2112 in tre porzioni che, a seguito di soppressione dell'identificativo originario, sono state rispettivamente contraddistinte dai mappali 2550 (di 6807 mq), 2551 (di 7020 mq) e 2552 di 9 mq.

Mentre la particella 2552 è pervenuta ad oggi invariata nella consistenza, il mappale 2550 è stato oggetto in data 12.09.2017 di tipo mappale n. 78465 finalizzato a dare evidenza al manufatto adibito a cabina elettrica di cui all'odierno mappale 2733. La particella madre, con superficie ridotta a 6792 mq, ha assunto il nuovo identificativo mappale 2732 ancora attuale.

Il tipo mappale n. 25431 del 25631, infine, ha accorpato le particelle 2551 e 1228 nell'unico ente urbano mappale 2686 attuale dando evidenza in mappa all'edificato nella sua rappresentazione attuale.

Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari di nuova costruzione costituenti il mappale 2686 sono state denunciate al Catasto Fabbricati in data 16.06.2016 con pratica prot. 48167 corredata delle relative planimetrie e di elaborato planimetrico che dava rappresentazione all'intero edificio suddiviso in 312 unità immobiliari.

= l'edificio civico n. 16 (blocco 1 con accesso dalla scala A) si componeva ai piani fuori terra delle abitazioni identificate con i sub. da 2 a 14;

- il sub. 1 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 16 (scala A) e ne rappresenta l'area scoperta di accesso esterna che si diparte dalla piazza interna all'edificio, l'atrio, il vano scale, l'ascensore, il vano di accesso al tetto;
- le volumetrie sottotetto costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste all'ultimo piano e sono quindi comprese nella consistenza delle stesse;
- le aree scoperte terranee adibite a giardino o corte (sub. da 289 a 292) costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al piano terra;

- la porzione di piano seminterrato sottostante l'edificio civico numero 16 (scala A) ospita le cantine numerate con i sub. da 79 a 92 ed i box auto numerati con i sub. da 167 a 178;

- il sub. 276 costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 16 (scala A) sub. da 2 a 14 – da 79 a 92 – da 167 a 178 e da 289 a 292. Rappresenta il locale per il servizio di pulizia.

- il sub. 282 – corridoio comune al piano seminterrato – costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 16 (scala A) sub. da 2 a 14 – da 79 a 92 – da 167 a 178 e da 289 a 292.

= l'edificio civico n. 14 (blocco 2 con accesso dalla scala B) si componeva ai piani fuori terra delle abitazioni identificate con i sub. da 16 a 27;

- il sub. 15 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 14 (scala B) e ne rappresenta l'area scoperta di accesso esterna che si diparte dalla piazza interna all'edificio, l'atrio, il vano scale e l'ascensore che si dipartono dal seminterrato, il vano di accesso al tetto;

- le volumetrie sottotetto costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste all'ultimo piano e sono quindi comprese nella consistenza delle stesse;

- le aree scoperte terranee adibite a giardino o corte (sub. da 292 a 296) costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al piano terra;

- la porzione di piano seminterrato sottostante l'edificio civico numero 14 (scala B) ospita le cantine numerate con i sub. da 93 a 111 ed i box auto numerati con i sub. da 179 a 189;

- il sub. 277 costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 14 (scala B) sub. da 16 a 27 – da 93 a 111 – da 179 a 189 e da 293 a 296. Rappresenta il locale per il servizio di pulizia.

= l'edificio civico n. 12 (blocco 3 con accesso dalla scala C) si componeva nei piani fuori terra delle abitazioni identificate con i sub. da 29 a 39;

- il sub. 28 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 12 (scala C) e ne rappresenta l'area scoperta di accesso esterna che si diparte dalla piazza interna all'edificio, l'atrio, il vano scale e l'ascensore che si dipartono dal seminterrato, il vano di accesso al tetto;

- le volumetrie sottotetto costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste all'ultimo piano e sono quindi comprese nella consistenza delle stesse;

- le aree scoperte terranee adibite a giardino o corte (sub. da 297 a 300) costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al piano terra;
- la porzione di piano seminterrato sottostante l'edificio civico numero 12 (scala C) ospita le cantine numerate con i sub. da 112 a 124;
- il sub. 273 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 12 (scala C) – sub. da 29 a 39 e da 297 a 300. Rappresenta l'alloggiamento dei collettori dell'impianto geotermico.

= l'edificio civico n. 10 (blocco 3 con accesso dalla scala D) si componeva nei piani fuori terra delle abitazioni identificate con i sub. da 41 a 50;

- il sub. 40 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 10 (scala D) e ne rappresenta l'area scoperta di accesso esterna che si diparte dalla piazza interna all'edificio, l'atrio, il vano scale e l'ascensore che si dipartono dal seminterrato, il vano di accesso al tetto;
- le volumetrie sottotetto costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste all'ultimo piano e sono quindi comprese nella consistenza delle stesse;
- le aree scoperte terranee adibite a giardino o corte (sub. da 301 a 304) costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al piano terra;
- la porzione di piano seminterrato sottostante l'edificio civico numero 12 (scala D) ospita le cantine numerate con i sub. da 125 a 137;
- il sub. 274 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 10 (scala D) – sub. da 41 a 50 e da 301 a 304. Rappresenta l'alloggiamento dei collettori dell'impianto geotermico.

= l'edificio civico n. 20 (blocco 4 con accesso dalla scala E) si componeva nei piani fuori terra delle abitazioni identificate con i sub. da 52 a 64;

- il sub. 51 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 20 (scala E) e ne rappresenta l'area scoperta di accesso esterna che si diparte dalla piazza interna all'edificio, l'atrio, il vano scale e l'ascensore che si dipartono dal seminterrato, il vano di accesso al tetto;
- le volumetrie sottotetto costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste all'ultimo piano e sono quindi comprese nella consistenza delle stesse;

- le aree scoperte terranee adibite a giardino o corte (sub. da 305 a 308) costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al piano terra;

- la porzione di piano seminterrato sottostante l'edificio civico numero 20 (scala E) ospita le cantine numerate con i sub. da 138 a 149 ed ibox auto numerati con i sub. da 221 a 236;

- il sub. 280 costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 20 (scala E) sub. da 52 a 64 – da 138 a 149 – da 224 a 236 e da 305 a 308. Rappresenta il locale per il servizio di pulizia.

- il sub. 285 – corridoio comune al piano seminterrato – costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 20 (scala E) sub. da 52 a 64 – da 138 a 149 – da 224 a 236 e da 305 a 308.

= l'edificio civico n. 22 (blocco 5 con accesso dalla scala F) si componeva nei piani fuori terra delle abitazioni identificate con i sub. da 66 a 78;

- il sub. 65 costituisce bene non censibile comune a tutte le abitazioni del civico numero 22 (scala F del complesso) e ne rappresenta l'area scoperta di accesso esterna che si diparte dalla piazza interna all'edificio, l'atrio, il vano scale e l'ascensore che si dipartono dal seminterrato, il vano di accesso al tetto;

- le volumetrie sottotetto costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste all'ultimo piano;

- le aree scoperte terranee adibite a giardino o corte (sub. da 309 a 312) costituiscono per separate porzioni proprietà privata di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al piano terra;

- la porzione di piano seminterrato sottostante l'edificio civico numero 22 (scala F) ospita le cantine numerate con i sub. da 150 a 166 ed i box auto numerati con i sub. da 221 a 236;

- il sub. 281 costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 22 (scala F) sub. da 66 a 78 – da 150 a 166 – da 237 a 249 e da 309 a 312. Rappresenta il locale per il servizio di pulizia.

- il sub. 286 – corridoio comune al piano seminterrato – costituisce bene non censibile comune a tutte le unità del civico numero 22 (scala F) sub. da 66 a 78 – da 150 a 166 – da 237 a 249 e da 309 a 312.

= nella porzione centrale del piano seminterrato sono dislocati i box auto numerati con i sub. da 190 a 120;

= nell'area scoperta al alto sud-est sono ricavati tre posti auto numerati con i subalterni da 250 a 252;

= nell'area scoperta al alto sud-ovest sono ricavati tre posti auto numerati con i subalterni da 253 a 256;

= costituiscono beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari (sub. da 2 a 14 – da 16 a 27 – da 29 a 39 – da 41 a 50 – da 52 a 64 – da 66 a 78 – da 79 a 256 e da 289 a 312) e come tali sono iscritti alla partita speciale A priva di intestazione:

- il sub. 257 che rappresenta la tettoia, di protezione dell'area di ventilazione del piano interrato, posta all'interno dell'area terranea scoperta (sub. 260) che separa i cinque blocchi di abitazioni;

- i sub. 258 e 259 che rappresentano tettoie di protezione dei vani scala che collegano l'area scoperta (sub. 260) che separa i cinque blocchi di abitazioni al piano interrato;

- il sub. 260, area terranea scoperta che separa i cinque blocchi di abitazioni, con i relativi manufatti di aerazione del seminterrato e con i vani scale che discendono ai box ed alle cantine, le aree verdi ed il marciapiedi;

- il sub. 263 che rappresenta *marciapiede-scivolo* o rampa pedonale che al lato sud est del complesso dall'area scoperta interna discende a livello del seminterrato;

- il sub. 264 che rappresenta locale tecnico per gruppo anti incendio (vasca, serbatoi e pompe);

- il sub. 265 che rappresenta le intercapedini, lo scannafosso e le aree di ventilazione del seminterrato;

- il sub. 266 che rappresenta la corsia carrabile a doppio senso di accesso al piano seminterrato ;

- il sub. 287 che rappresenta l'area di smaltimento rifiuti;

- il sub. 288 che rappresenta aree scoperta di accesso al seminterrato, area verde e marciapiedi.

= costituiscono beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari abitative delle scale A e B (sub. da 2 a 14 – da 16 a 27 e da 289 a 296) e come tali sono iscritti alla partita speciale A priva di intestazione:

- il sub. 261 che rappresenta l'alloggio dei collettori dell'impianto geotermico ed i relativi contatori;

- il sub. 267 che rappresenta locale centrale termica;

- il sub. 268 che rappresenta locale di alloggiamento degli inverter relativi all'impianto fotovoltaico;

= costituiscono beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari abitative delle scale C e D (sub. da 29 a 39 – da 41 a 50 e da 297 a 304) e come tali sono iscritti alla partita speciale A priva di intestazione:

- il sub. 269 che rappresenta locale centrale termica;

- il sub. 270 che rappresenta locale di alloggiamento inverter impianto fotovoltaico;

- il sub. 275 che rappresenta locale di alloggiamento contatori utenze;

- i sub. 278 e 279 costituiscono beni non censibili comuni a tutte le unità dei civici numero 12 e 10 (scale C e D) sub. da 29 a 39 – da 41 a 50 – da 112 a 137 – da da 297 a 304. Rappresentano i locali per il servizio di pulizia.

- il sub. 284 – corridoio comune al piano seminterrato – costituisce bene non censibile comune a tutte le unità dei civici numero 12 e 10 (scala e C e D) sub. da 29 a 39 – da 41 a 50 – da 112 a 137 – da da 297 a 304.

= costituiscono beni non censibili a tutte le unità immobiliari abitative delle scale E ed F (sub. da 52 a 64 – da 66 a 78 e da 305 a 312) e come tali sono iscritti alla partita speciale A priva di intestazione:

- il sub. 262 che rappresenta l'alloggio dei collettori dell'impianto geotermico ed i relativi contatori;

- il sub. 271 che rappresenta locale centrale termica;

- il sub. 272 che rappresenta locale di alloggiamento inverter dell'impianto fotovoltaico.

L'elaborato planimetrico è stato sostituito una prima volta in data 01.06.2017 con nuovo elaborato posto a corredo della pratica 42293 che aveva ad oggetto la fusione dei box sub. 198 e 199 per accorpamento nell'unica unità immobiliare sub. 313 poi venduta.

Successivamente l'elaborato planimetrico è stato ulteriormente sostituito per dare via via evidenza a quanto di cui alle denunce di variazione:

- n. 98844 del 09.11.2017 avente ad oggetto le unità immobiliari della scala E sub. 60 e 61 che, sopprese per frazionamento e fusione, hanno originato le unità sub. 314 e 315 attuali;

- n. 12897 del 23.04.2021 avente ad oggetto la fusione delle unità immobiliari sub. 157 e 162 per accorpamento nell'unica unità immobiliare sub. 316 poi venduta;
- n. 33787 del 27.06.2022 avente ad oggetto rettifica relativa ad unità immobiliare sub. 316.

4.3.2. Conformità urbanistica:

La realizzazione del complesso residenziale nella sua compostizione attuale è stata autorizzata e/o legittimata con i titoli descritti al successivo paragrafo 7.

Per quanto invece attiene alle singole unità immobiliari si rimanda a quanto contenuto nelle schede dei lotti.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Pertinenzialità dei beni accessori

Dato il vincolo di pertinenzialità che grava i box auto, i lotti da 17 a 24 della presente procedura, costituiti da beni accessori, potranno essere offerti in vendita unicamente a soggetti proprietari di unità immobiliari principali (abitazioni) del complesso.

Gli aggiudicatari degli ulteriori lotti da 1 a 16 non potranno in futuro alienare i parcheggi ed i box auto separatamente dalle abitazioni.

Situazione condominiale

Le cinque palazzine costituiscono il super condominio denominato *Parco del Ghiaretolo* per la presenza di impianti e strutture comuni al piano seminterrato ove sono i locali accessori alle abitazioni (box e cantine).

La relativa amministrazione è stata affidata

Le spese di manutenzione vengono così ripartite tra le palazzine:

Palazzina A	cantine = 55,79/999,97	box = 32,28/999,97	tot. = 88,07
Palazzina B	cantine = 71,63/999,97	box = 31,48/999,97	tot. = 103,11
Palazzina C	cantine = 48,19/999,97		tot. = 106,90
Palazzina D	cantine = 58,71/999,97		
Palazzina E	cantine = 47,16/999,97	box = 45,39/999,97	tot. = 92,55
Palazzina F	cantine = 63,45/999,97	box = 33,38/999,97	tot. = 96,83
Corpo autorimessa		box = 512,51/999,97	

Le palazzine A e B, costituiscono unico condominio denominato *Parco del Ghiaretolo Palazzina A e B* amministrato

Le palazzine C e D, costituiscono unico condominio denominato *Parco del Ghiaretolo Via Spadoni 10-12 edificio C-D* amministrato dalla [REDACTED]

Le palazzine E e F, costituiscono ulteriore condominio amministrato [REDACTED]

Altre circostanze rilevanti

Nulla di ulteriore riveste particolare valenza oltre a quanto sopra e più oltre riportato. Sul complesso oggetto della presente non gravano infatti vincoli storici o alberghieri; lo stesso non è dotato di elementi di particolare valore artistico, storico o documentale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- Meridiana Immobiliare S.r.l. c.f. 01143080115, proprietaria
per acquisto del lotto originariamente distinto dai mappali 454-667-455-668-669-670-1149 e 2112.

6.2 Precedenti proprietari:

L'esame delle trascrizioni alla luce delle mutazioni catastali consente di ricondurre l'originaria proprietà del lotto di terreno sul quale sorge oggi il fabbricato che ospita il complesso in capo a:

- [REDACTED] proprietario
sino al 03.01.1967 per titolo anteriore alla conservazione dei registri immobiliari.
- [REDACTED] proprietaria,
dal 03.01.1967 al 20.03.1984 per successione mortis causa del coniuge [REDACTED] regolata da testamento olografo in data 03.10.1965 registrato a Padova il 20.04.1967 – denuncia di successione n. 475 vol. 3 trascritta a Sarzana il 21.08.1967 al R.P. 1855-58
- [REDACTED] proprietaria
dal 20.03.1984 al 25.05.2004 per acquisto con atto del notaio Isio Zannoni rep. 66482 registrato ad Aulla il 09.01.1984 e trascritto a Sarzana al R.P. 2066-857 in data 14.04.1984.

Con l'atto in argomento la signora [REDACTED] ha venduto *il seguente immobile sito in località Madonnetta di Ponzano Magra in Comune di Santo Stefano di Magra e precisamente:*

un appezzamento di terreno per la maggior parte soggetto a vincolo di esproprio da parte del comune di Santo Stefano Magra con fabbricato urbano privo di riscaldamento e di servizi da tempo abbandonato.

Il tutto identificato al Catasto Terreni alla partita 1156 foglio 9 mappali 454 di 430 mq, 670 di 1250 di mq, 671 di 4670 mq, 672 di 3926 mq, 673 di 1750 mq, 456 di 624 mq, 668 di 13892 mq, 1228 (ex 455/b) di 100 mq, 667 (ex 667/a) di 4083 mq, 669 (ex 669/a) di 1320 mq, 674 (ex 674/a) di 506 mq, 1149 (ex 668/c) di 1980 mq ed al Catasto Urbano alla partita 314 foglio 9 mappale 457.

Il tutto costituente unico corpo confinante con: Canale Lunense; Rio della Ghiarettola; strada vicinale di Cucalara; proprietà

- Meridiana Immobiliare S.r.l. c.f. 01143080115, proprietaria

dal 25.05.2004 a tutt'oggi in virtù di compravendita a rogito del notaio Pasquale Scrufari rep. 165791 trascritto al R.P. 1739 in data 23.06.2004 e del successivo atto del medesimo notaio in data 22.10.2004 rep. 169403, trascritto il 29.10.2004 al R.P. 2897.

ed in concordato preventivo ha venduto quanto così descritto:

Nel Comune di Santo Stefano Magra – località Madonnetta - terreno ... esteso circa mq 22899 (ventiduemilaottocentonovantanove), confinante con Rio, particelle 2066, 2206 e 1147 ed identificato foglio 9 mappali 454 di 430 mq, 667 di 4083 mq, 669 di 1320 mq, 670 di 1250 mq, 1149 di 1980 mq e 2112 di 13836 mq.

Forma comunque oggetto di questo atto tutto quanto di proprietà della Società venditrice nella detta località Madonnetta del Comune di Santo Stefano Magra . Le parti si impegnano a addivenire ad atti di precisazione catastale qualora si rendesse necessario.

Ed infatti si è reso necessario l'Atto di precisazione e catastale e vendita rep. 169403 del medesimo notaio con il quale le Parti hanno riconosciuto che nell'atto di compravendita di cui sopra era sin da allora ricompreso il terreno foglio 9 mappale 1228 di 100 mq.

La Società acquirente ha poi proceduto ad edificazione del complesso di cui all'attuale mappale 2686 con vendita parziale di singole unità immobiliari.

7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Destinazione urbanistica di zona:

Nel Piano Urbanistico comunale vigente nessuno dei lotti iscritti al Catasto Terreni risulta edificabile in quanto:

- il mappale 454 ricade interamente in zona AcV4 – Ambito di conservazione della connessione tra piana e collina – Territorio non insediabile

- il mappale 667 ricade nelle zone:

AcV4 – Ambito di conservazione della connessione tra piana e collina – Territorio non insediabile;

Ambito di riqualificazione con comparto ARc5

Sistema dei servizi pubblici o di uso collettivo Sg – giardino e parco pubblico

Sistema delle Infrastrutture M4 – strada di collegamento

- i mappali 1149 - 669 e 670 ricadono nelle zone:

ArR4 – Ambito di riqualificazione del centro frazionale

Ambito di riqualificazione con comparto ARc5 – Sistema dei giardini e parco pubblico

- il mappale 2732 ricade nelle zone:

ArR4 – Ambito di riqualificazione del centro frazionale

Ambito di riqualificazione con comparto ARc5 – Sistema dei giardini e parco pubblico

Sistema delle Infrastrutture M4 – strada di collegamento

- il mappale 2552 ricade nelle zone:

Ambito di riqualificazione con comparto ARc5

Sistema delle Infrastrutture M4 – strada di collegamento

Il mappale 2686 completamente edificato, da ritenersi definito e non ulteriormente edificabile ricade nelle zone:

Ambito di conservazione del caposaldo del verde urbano e territoriale – territorio non insediabile

ArR4 – Ambito di riqualificazione del centro frazionale

Ambito di riqualificazione con comparto ARc5

Sistema dei servizi pubblici o di uso collettivo Sz piazza e area pedonale Sp parcheggio

Sistema delle Infrastrutture M4 – strada di collegamento

Pratiche edilizie:

Presso l'Archivio edilizio del Comune di Santo Stefano Magra si è reperita la pratica edilizia n. 14/2012 avente ad oggetto istanza per la costruzione del complesso immobiliare; il progetto è stato favorevolmente accolto ottenendo il Permesso di Costruire n. 25 in data 11.05.2012 previa sottoscrizione da parte del Costruttore di Atto Unilaterale D'Obbligo per il quale *non verrà modificata nel tempo la destinazione ad uso parcheggio pertinenziale delle aree e/o dei locali, individuati come tali nel provvedimento autorizzativo e dette aree e/o locali non potranno essere ceduti separatamente dal fabbricato.*

In data 29.09.2012 è stato comunicato l'inizio dei lavori previsto al successivo 01 ottobre.

La pratica edilizia n. 10/2015 è relativa alla sanatoria di incremento di spazi in sottosuolo essendo state realizzate autorimesse in esubero di quelle autorizzate ed ha richiesto la costituzione del vincolo di pertinenzialità delle stesse di cui alla trascrizione R.P. 508/2017 in precedenza citata per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 1 in data 04.01.2017.

In corso d'opera sono state apportate varianti interne che sono state denunciate contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori:

Palazzina C1 di progetto = scala A in data 25.02.2017 – prot. 3197;
Palazzina C2 di progetto = scala B in data 25.02.2017 – prot. 3198;
Palazzina B2 di progetto = scala C in data 15.04.2017 – prot. 6336;
Palazzina B1 di progetto = scala D in data 25.04.2017 – prot. 6334;
Palazzina A2 di progetto = scala E in data 12.05.2017 – prot. 7702;
Palazzina A1 di progetto = scala F in data 11.10.2017 – prot. 17374.

L'agibilità era stata richiesta per tutte le unità immobiliari in data 27.01.2017 con istanza prot. 1473 ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 16/2008 ma non era stata rilasciata dal Comune per problematiche inerenti il certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato; a far data dal 30.06.2017 l'art. 37 della L.R. 16/2008 è stato abrogato pertanto l'agibilità deve essere attestata da Tecnico professionista abilitato con pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Risulta che relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente la Dichiarazione di Agibilità sia poi stata presentata solo per i sub. 3-8-16-19-25-27-53 *ai sensi dell'art. 8 bis dell'art. 37 L.R. n. 16 del 06.06.2008 e S.m.e.i.* in date successive al 30.06.2017 pertanto non si è formato il silenzio assenso e dovrà quindi essere comunque presentata una S.C.Agi.

In data 11.11.2017 il Comune di Santo Stefano ha comunque comunicato alla Società costruttrice, al Progettista ed al Direttore dei Lavori la sospensione di efficacia della variante finale prot. 17374 (palazzina A1) *in quanto alcune delle variazioni interne apportate in corso d'opera non risultano pienamente rispondenti alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.*

Si riscontra in effetti che talune delle varianti apportate hanno realizzato situazioni contrastanti con le norme igienico sanitarie: locali di superficie inferiore agli standard minimi di Legge, scambio d'aria diretto tra vani abitativi e volumetrie sottotetto non abitabili, mancanza di superficie aero-illuminante, ecc.

Tali situazioni non sono sanabili e le unità immobiliari che ne sono interessate dovranno essere ricondotte al rispetto dei parametri di Legge a cura e spese dell'Aggiudicatario, con modalità da verificare a cura dello stesso e senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Le unità immobiliari del piano seminterrato non solo sono prive dell'Agibilità ma delle stesse ne era stato inibito l'uso per inidoneità ai fini della prevenzione incendi.

Pertanto al piano seminterrato si sono verificate difformità tra lo stato di fatto ed i grafici progettuali del permesso in sanatoria n. 1/2017 principalmente rappresentate da:

- realizzazione di box auto chiusi con basculante in luogo di posti auto aperti;
- realizzazione di ulteriori due cantine nella palazzina B (sub. 105 e 106);
- realizzazione di cantina e box auto in luogo di cantine (sub. 92-174);
- presenza di due box auto (sub. 221 e 222) non completamente legittimi per eccesso di superficie utile;

- altezza interna utile di piano non costante e superiore a quella di progetto.

Il super-condominio ha conferito incarico a Professionista abilitato di effettuare le verifiche necessarie ad individuare e porre in essere le opere necessarie per ottenere il rilascio di conformità ai fini della prevenzione incendi e quindi l'agibilità.

Le relative spese, nonché tutte le ulteriori spese per conseguire la conformità edilizia, faranno esclusivo carico al super-condominio ed agli Aggiudicatari in proporzione alle relative spettanze con modalità da verificare a cura degli Aggiudicatari e come per Legge. Qualora non fosse possibile mantenere i box auto attuali gli stessi dovranno essere ricondotti a posti auto come da progetto in sanatoria.

Per quanto attiene alle ulteriori parti comuni sarà cura degli Aggiudicatari di attivarsi presso i rispettivi Condomini al fine di verificare le conformità impiantistiche reperendo i relativi certificati di idoneità ed ottenere infine la S.C.Agi.

Per quanto riguarda infine gli stalli o posti auto scoperti posti in prossimità dell'uscita nord-ovest del seminterrato (subalterni da 253 a 256) si evidenziano difformità da progetto autorizzato dovute probabilmente ad approssimazioni grafiche per le quali di fatto è derivato un posto auto ulteriore rispetto ai tre di progetto.

Gli ulteriori si presentano di larghezza più contenuta e l'isola ecologica confinante risulta posizionata più verso strada.

Anche per tale difformità gli Aggiudicatari di tali stalli ed eventualmente anche il super-Condominio, ciascuno per le proprie competenze, dovranno attivarsi onde perfezionare lo stato di fatto sotto il profilo urbanistico con modalità da verificare a cura degli stessi.

Tutto quanto sopra senza garanzia alcuna e senza oneri di sorta a carico della Procedura.

8. Fonti di informazione

Catasto di Terreni e Catasto Fabbricati di Santo Stefano Magra, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana, Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Magra.

— oOo —

Siano d'ausilio alla trattazione generale sopra esposta i seguenti allegati:

- a) ad uso della Procedura:
 - 1 _convenzione edilizia R.P. 3306 ed allegati grafici;
 - 2 _pratiche edilizie:
 - a _concessione edilizia 25/2012;
 - b _tavole grafiche della variante finale;
 - c _comunicazione di fine lavori;
 - d _permesso in sanatoria 1 _2017;
 - e _tavola grafica 01 sanatoria;
 - f _tavola grafica 11 sanatoria;
 - 3 _visura catastale attuale;
 - 4 _visure catastali storiche;
 - 5 _estratto mappa catastale di impianto;
 - 6 _ispezioni di Conservatoria (solo su file).
- b) destinati alla pubblicazione:
 - 1 _estratto di mappa;
 - 2 _elaborato planimetrico;
 - 3 _schede del Piano Urbanistico Comunale;
 - 4 _riprese fotografiche del complesso;
 - 5 _riprese fotografiche box-tipo;
 - 6 _riprese fotografiche cantine-tipo;
 - 7 _riprese fotografiche posti auto.

9. Divisibilità e stima

9.1 Lotti

Dei beni oggetto della presente procedura si sono formati lotti perseguendo criteri di ordinarietà ovvero a ciascuna unità immobiliare abitativa sono stati attribuiti un box auto, una cantina ed un garage.

In ciò si è prestata attenzione, per quanto possibile, che tutti i cespiti di ciascun lotto ricadessero nel medesimo condominio o almeno che cantine e box pertinenziali fossero quanto più possibile prossimi ai vani scale delle rispettive abitazioni.

Sempre con tale criterio, alle abitazioni che maggiormente parevano poterne trarre beneficio, si è aggiunto un posto auto scoperto. Box auto e cantine in esubero sono stati reciprocamente accoppiati onde costituire un lotto che possa attirare l'attenzione di quanti già proprietari nel complesso.

9.2 Criterio di stima

Al fine di esprimere giudizio estimativo del valore dei singoli lotti si è fatto preliminarmente riferimento al recente mercato immobiliare di beni analoghi, ricercando per comparazione a seguito di specifica indagine, su quale somma potrebbe attestarsi oggi il prezzo di una compravendita in condizioni ordinarie.

L'ordinarietà si configura quale possibilità di disporre all'atto dell'acquisto di un immobile libero da persone e cose e privo di trascrizioni pregiudizievoli: tali circostanze si verificheranno effettivamente in quanto il Giudice disporrà la liberazione dei beni e la cancellazione di formalità pregiudizievoli quali ipoteche e pignoramenti.

In particolare si è pervenuti a reperire diverse compravendite effettuate negli ultimi due anni aventi ad oggetto unità immobiliari del medesimo complesso di cui sono parte i lotti periziandi.

Si è dovuto prendere atto che i prezzi di vendita (espressi in € per mq di superficie commerciale) sono risultati piuttosto elevati, talvolta eccessivi ma probabilmente determinati da particolari esigenze soggettive.

Si è quindi ritenuto dover calmierare tali risultanze con quanto riportato dalle Banche dati ufficiali (Borsino Immobiliare e OMI dell'Agenzia delle Entrate) che corrisponde alla media dei prezzi di vendita dell'intera zona e contempla quindi anche compravendite di immobili esterni al complesso benché posti nel medesimo circondario.

Si è tenuto quindi conto dello stato di fatto di ciascuna unità immobiliare, delle relative peculiarità rappresentate da pregi e da criticità proprie e del contesto, degli oneri derivanti a carico dell'Aggiudicatario come mediamente e verosimilmente prevedibili.

Si è operato infine confronto tra i vari lotti pervenendo ad esprimerne di ciascuno il valore indicato nelle specifiche schede che seguono delle quali le presenti informazioni generali sono parte integrante.

La Spezia, li 02 gennaio 2026

geom. Donatella Remedi