



TRIBUNALE ORDINARIO LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** OMISSIS ***

DEBITORE:

*** OMISSIS ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia Barbuto

CUSTODE:

Avv. Anna De Feo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2026

TECNICO INCARICATO:

PAOLO MEDDA

CF: MDDPLA63B22E463U

con studio in La Spezia (SP)

Via Vittorio Veneto, 236

telefono: 0039 0187 730283

email: geom.paolo.medda@gmail.com

PEC: paolo.medda@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantine e corte** sito nel Comune di Vezzano Ligure (SP), frazione di Vezzano Inferiore, Via Salita Castello n. 14, della superficie commerciale di **mq. 222**.

Trattasi di appartamento, posto al primo piano di edificio residenziale, con pertinenziali cantine e piccola corte al piano terra; esso è composto:

- al primo piano da ingresso, avente accesso dal vano scale comune, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e locale w.c., oltre a terrazza avente accesso dal soggiorno; i locali principali hanno altezza utile interna che varia da un minimo di m. 2,80 (cucina) ad un massimo di m. 2,87 (camera centrale), ad eccezione del soggiorno, dotato di soffitto in legno a vista, dove l'altezza è di m. 2,99, mentre i locali accessori sono dotati di contro soffitti ed hanno quindi altezze utili inferiori che variano da un minimo di m. 2,42 (ingresso) ad un massimo di m. 2,51 (disimpegno), ad eccezione del locale w.c. che non è dotato di contro soffitto ed ha altezza utile di m. 2,20;
- al piano terra da tre ampi locali cantina, tra loro intercomunicanti, da altri due piccoli locali cantina, tra loro intercomunicanti, e da ulteriore locale cantina mediante il quale si accede alla corte pertinenziale; si precisa che le suddette cantine formano tra loro tre separati blocchi aventi tutti accesso dall'atrio di ingresso comune dell'edificio di cui al civico n. 14 della Via Salita Castello; tali locali hanno tra loro una diversa altezza utile interna e precisamente di m. 2,52 nel locale cantina/caldaia, di m. 3,00 e 3,15 nei tre locali più grandi ed altezza massima di m. 2,60 negli altri due piccoli locali che sono dotati di soffitto a volta.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 345, di cui circa mq. 158 l'appartamento, circa mq. 19 la terrazza, circa mq. 148 i locali cantina del piano terra e circa mq. 20 la corte (superficie catastale).

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati di Vezzano Ligure al Foglio 9, Mappale 170, Subalterno 1 e Mappale 639 (corte) tra loro graffiti – Cat. A/3, classe 2, vani 8,5, Via Castello 14, piano T/1, R.C. € 526,79;

intestato a:

- *** OMISSIS *** , prop. per 1/1.

Coerenze:

- l'appartamento con la terrazza confinano complessivamente ai lati con aria sulla Via Salita Castello, con aria sulla corte di cui al Mappale 638, con aria sulla corte ad esso pertinenziale (Mappale 639), con altra porzione del medesimo fabbricato, con il fabbricato di cui al Mappale 182, con aria sulla corte di cui al Mappale 181 e, tramite la terrazza, con aria sulla copertura del fabbricato di cui al Mappale 174; sotto con le cantine di proprietà e con l'atrio di ingresso comune, sopra con altro appartamento del medesimo edificio e di cui al Subalterno 2 e la terrazza con l'aria;
- le cantine e la corte confinano complessivamente ai lati con l'atrio ed il vano scale comuni, con le corti di cui ai Mappali 638 e 171, con altra porzione del medesimo edificio e di cui al Subalterno 3, con l'edificio di cui al Mappale 182, con la corte di cui al Mappale 181 e con il fabbricato di cui al Mappale 174; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento/terrazza di proprietà e la corte con l'aria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.400,00
Data della valutazione:	14/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato con il proprio nucleo familiare, ancorché esso risulti residente in *** OMISSIS ***.

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: *Nessuna.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Rosario Patané del 24/03/2010, repertorio n. 85.632/22.327, iscritta a La Spezia in data 7/04/2010 al Reg. Part. n° 671 a favore della *** OMISSIS *** e contro l'esecutato e *** OMISSIS *** (coniuge poi deceduto), terzi datori di ipoteca quali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero, e contro *** OMISSIS *** , quale debitore non datore, e gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Importo capitale: € 250.000,00

Importo ipoteca: € 500.000,00

Durata: 15 anni

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale della Spezia in data 15/04/2023, repertorio n. 752, trascritto a La Spezia in data 8/05/2023 al Reg. Part. n° 3011 a favore della *** OMISSIS *** e contro l'esecutato relativamente alla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Trattasi del pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna

Ulteriori avvertenze:

L'immobile pignorato è ricompreso in immobile residenziale compost da sole tre unità immobiliari e ne quale non risulta esservi Condominio costituito, essendo quindi privo di tabelle millesimali; le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, compresi l'atrio di ingresso ed il vano scale.

Non si è quindi a conoscenza di eventuali spese ordinarie / straordinarie relative alla gestione dell'edificio, precisando che trattasi di fabbricato vetusto le cui parti comuni versano tutte in non buone condizioni, necessitando di radicali interventi di manutenzione, ad eccezione della copertura a tetto che, pur essendo costituita da struttura lignea con solo manto di copertura in tegole, si presenta in normali condizioni.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** OMISSIS ***, proprietario per 1/1;
in forza:
- per la quota di 1/2, della successione legittima di *** OMISSIS ***, apertasi in data 13/03/2018, di cui alla denuncia di successione registrata a La Spezia in data 24/09/2018 al n. 1599 vol. 9990 e trascritta a La Spezia in data 19/07/2019 al Reg. Part. n° 4500, con la quale i beni della de cuius sono stati devoluti per legge all'unico figlio *** OMISSIS ***, tra i quali la piena proprietà per la quota di 1/2 dell'immobile pignorato; **si precisa che al riguardo risulta trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità** in forza della Sentenza della Corte di Appello di Genova n. 12 del 12/01/2026, trascritta a La Spezia in data 1/07/2026 al Reg. Part. 4240;
- per l'altra quota di 1/2, della successione legittima di *** OMISSIS ***, apertasi in data 5/03/1990, di cui alla denuncia di successione registrata a La Spezia in data 19/02/1991 al n. 41 vol. 772 e trascritta a La Spezia in data 23/05/1991 al Reg. Part. n° 2434, con la quale i beni del de cuius sono stati devoluti per legge al coniuge *** OMISSIS *** ed all'unico figlio *** OMISSIS ***, ciascuno per la quota di 1/2, tra i quali la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato; **si precisa che al riguardo risulta trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità** di cui all'atto del Notaio Stefano Puccini del 23/05/2006, repertorio n. 269/172, trascritta a La Spezia in data 26/05/2006 al Reg. Part. n° 3262; si precisa altresì che in tale successione l'immobile pignorato è stato identificato con il solo Mappale 170 Subalterno 1, ancorchè ad esso fosse già stato graffato il Mappale 639 (corte) con variazione catastale dell'1/08/1989 in quanto tale variazione è stata inserita in atti successivamente (31/05/1999).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** OMISSIS ***, proprietario per 1/2;
 - *** OMISSIS ***, proprietaria per 1/2;
- In forza della già sopra detta successione legittima di *** OMISSIS *** per la quale è stata trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità.
- *** OMISSIS ***, proprietario per 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Scopesi dell'8/05/1961, repertorio n. 14.648 raccolta n. 5.678, trascritto a Sarzana in data 12/05/1961 al Reg. Part. n° 1422/45, con il quale i *** OMISSIS *** hanno venduto, ciascuno per i propri diiritti ed insieme per l'intero, a *** OMISSIS *** la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Nell'atto è stato espressamente indicato che è ricompresa nella vendita la porzione di corte che era da identificarsi catastalmente al Foglio 9 Mappale 170 subalterno "c", poi censita con il Mappale 639 ed attualmente ricompresa nella U.I.U. pignorata, e che in tale corte insisteva il pozzo nero condominiale del fabbricato e che per tanto era gravata dalle correlate servitù.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Premettendo che il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile pignorato:

- è ricompreso nel nucleo storico di Vezzano Inferiore, borgo già organizzato nel 963 e che ha avuto la sua principale espansione tra il XII e XIV secolo assumendo il suo assetto fortificato, infatti la costruzione della Torre pentagobale ivi presente è databile al XII secolo;
- è posto proprio in prossimità della sopra detta Torre pentagonale ed è riconducibile ad un edificio di pertinenza religiosa, infatti al di sopra del portone di ingresso è presente un bassorilievo in marmo bianco con incisi un monogramma cristologico ed un monogramma mariano, peraltro riconducibile ad una bottega artigiana italiana operante in epoca post 1600;
- ha caratteristiche e condizioni tali da far presumere l'assenza nel tempo di complessive modifiche e/o trasformazioni successive alla sua costruzione;
- si ritiene non sussistano, e comunque non sono stati rintracciati, titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato e/o ad eventuali successive interventi, se non quelli relativi al suo utilizzo e riconducibili ad interventi di manutenzione.

Detto ciò e sulla base delle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Vezzano Ligure non sono stati rintracciati titoli e/o pratiche edilizie inerenti l'intero edificio, mentre per quanto riguarda l'immobile pignorato è stata rintracciata solamente la seguente pratica:

- Comunicazione di esecuzione di opere interne effettuata ai sensi dell'art. 26 ex Legge n. 47/85 ed assunta al protocollo del Comune con il n. 4176 del 26/04/1993 (pratica art. 26/93 n° 37), presentata da *** OMISSIS *** quale proprietaria, e dal Tecnico incaricato, con la quale era prevista l'esecuzione di opere interne finalizzate alla realizzazione di un nuovo bagno, con relativo disimpegno, utilizzando una delle preesistenti camere.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Vezzano Ligure il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade in "Ambiti di conservazione Am.A1 in NI.MA – Edifici storici vincolati" disciplinati dagli art. 7, 8, 9, 12 e 13 delle NCC del PUC, con la finalità di preservare le caratteristiche ed il valore testimoniale degli edifici e del borgo stesso. Tale zona corrisponde alla zona omogenea A del D.M. 1444/1968.

Tale fabbricato ricade altresì, secondo il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), in Zona NI-MA (Nuclei Isolati a regime normativo di Mantenimento) ed è inoltre sottoposto ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo paesaggistico – complessi paesistici, di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- Vincolo sismico, a cui è sottoposto dal 1982 l'intero territorio comunale (Classe 3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Considerato:

- che il fabbricato è stato costruito in epoca molto remota, sicuramente precedente al 1942 ed anche all'epoca di emanazione od entrata in vigore di eventuali precedenti regolamenti locali;
- che presso l'archivio edilizio comunale non si sono rintracciati titoli edilizi relativi ad eventuali successive modifiche e/o trasformazioni dell'intero edificio, che appare aver mantenute le sue originarie e complessive caratteristiche costruttive, di conformazione e di consistenza;
- che la planimetria catastale dell'immobile pignorato risale al 1989 ed è stata presentata presso il Catasto Fabbricati con variazione dell'1/08/1989, in atti dal 31/05/1999, avente quale causale "presentazione **planimetria mancante** – variazione toponomastica", ritenendo di doverla quindi considerare quale planimetria catastale di impianto;
- che nell'immobile pignorato sono state eseguite opere interne nel 1993, per altro riguardanti il solo appartamento al primo piano, di cui alla relativa comunicazione ex art. 26 Legge n° 47/85;

si ritiene che, ai sensi di quanto al riguardo disposto dall'art. 9-bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., lo stato legittimo dell'immobile pignorato sia quello risultante dalla sua planimetria catastale del 1989, contemperato con le opere interne previste progettualmente nella summenzionata comunicazione del 1993.

Detto ciò e visto l'attuale stato dei luoghi si ritiene che non vi siano difformità nelle parti comuni dell'edificio, mentre nell'immobile pignorato si rileva, rispetto al suo sopra detto stato legittimo, la presenza delle seguenti difformità:

- tamponamento, mediante muratura, di porte interne nel locale cantina al piano terra e nell'attuale bagno del primo piano, posti entrambi nella zona Est dell'immobile, (ultimo verso Est), porte che separavano tali locali da quelli ad essi rispettivamente adiacenti e di altrui proprietà; vista la presenza di tali porte interne nella sopra detta planimetria catastale del 1989 e che nei grafici progettuali allegati alla comunicazione opere interne del 1993 risultano chiuse, quanto meno quella del primo piano, si ritiene che l'esecuzione di tale opera non possa che essere ricondotta al relativo periodo temporale intercorso (1989 – 1993);
- diversa conformazione della parete interna che delimita il bagno dall'antistante disimpegno ed allargamento della buca interna di collegamento tra tale disimpegno e quello più ampio ad esso adiacente e preesistente; si precisa che il suddetto allargamento della preesistente buca interna è stato realizzato in muratura portante e che tale opera si ritiene sia stata eseguita in difformità di quanto previsto nella pratica edilizia del 1993;
- tamponamento, mediante muratura, della porta interna che collegava tra loro le due camere poste nella zona Est dell'appartamento, opera che dai grafici della pratica edilizia del 1993 risultava già precedentemente eseguita e la cui esecuzione è quindi riconducibile al periodo 1989-1993;
- tamponamento, mediante muratura, della porta interna che collegava il soggiorno con la camera ad esso adiacente verso Est, con apertura di nuova porta di accesso a tale camera nella parete non portante che la separa, e separava, dal sopra detto preesistente disimpegno; si presume, viste le caratteristiche di finitura interna dell'immobile, che tale opera possa essere stata realizzata in concomitanza delle opere interne di cui alla pratica edilizia del 1993;
- tamponamento, mediante muratura, della porta interna che consentiva di accedere alla cucina dall'ingresso; si presume, viste le caratteristiche di finitura interna dell'immobile, che tale opera possa essere stata realizzata in concomitanza delle opere interne di cui alla pratica edilizia del 1993;
- realizzazione nella cucina di un'unica finestra in luogo delle due finestre preesistenti; si presume, viste le caratteristiche di finitura interna ed esterna dell'immobile oltre che del relativo infisso, che tale opera possa essere stata realizzata in concomitanza delle opere

interne di cui alla pratica edilizia del 1993, precisando che tale opera è stata realizzata in muratura portante;

- diverse altezze interne dei locali del primo piano, sia quelli abitativi che quelli accessori, ottenute mediante modifica dei preesistenti soffitti o realizzazione di contro soffitti; si presume, viste le caratteristiche di finitura interna dell'immobile, che tale opera possa essere stata realizzata in concomitanza delle opere interne di cui alla pratica edilizia del 1993.

Le sopra indicate difformità si configurano quali opere eseguite in parte in assenza del relativo titolo autorizzativo ed in parte in difformità dal titolo autorizzativo di cui alla comunicazione opere interne ex art. 26 L. 47/85, configurandosi quindi tutte quali opere abusive che devono essere regolarizzate ed a tal proposito, considerato:

- che le opere sono state tutte presumibilmente realizzate nel periodo 1989/1993;
- che trattasi di opere interne, in parte attinenti parti strutturali se pur classificabili di minore rilevanza strutturale, ad eccezione della modifica delle due bucatore esterne della cucina con creazione di un'unica finestra, anche questa eseguita nella muratura portante e classificabile di minore rilevanza strutturale;
- che l'immobile è ricompreso in zona omogenea A (centro storico) ed è assoggettato al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, risultando le opere eseguite comunque conformi alla disciplina urbanistico / edilizia vigente al momento della loro realizzazione ed alla attualità, compatibili con il vincolo paesaggistico, oltre che non avere una particolare rilevanza sulla sicurezza dell'edificio ed essere rispettose delle originarie caratteristiche costruttive dell'edificio;
- che pertanto, visto il combinato disposto degli articoli 6-bis, 10 e 22 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i. nonché del D.Lgs n° 42/2004, le opere interne si configurano quale intervento di manutenzione straordinaria, per la cui esecuzione sarebbe attualmente necessaria la SCIA per quelle aventi rilevanza strutturale e la CILA per tutte le altre, mentre la modifica delle bucatore esterne si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia, per la cui esecuzione sarebbe attualmente necessario il preventivo ottenimento del Permesso di Costruire e della Autorizzazione Paesaggistica c.d. "semplificata";
- che le opere non hanno rilevanza ai fini del vincolo idrogeologico a cui è assoggettato il fabbricato;

si ritiene che esse possano essere tutte sanate, senza quindi provvedere alla rimessione in pristino dell'immobile, mediante le modalità e con le sanzioni al riguardo previste dal D.P.R. e dal D.Lgs. sopra citati, in virtù dei quali sussistono varie e tra loro diverse procedure da seguire in funzione della tipologia e delle caratteristiche dell'opera abusiva, ritenendo pertanto opportuno, ai fini della presente stima ed in via cautelativa, prevedere l'esecuzione di un'unica e meno vantaggiosa procedura di sanatoria per la complessiva regolarizzazione di tutte le difformità interne ed esterne, e precisamente con l'ottenimento dei titoli autorizzativi in sanatoria mediante:

- l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. citato, con il pagamento dell'oblazione prevista dal suo comma 2;
- l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4, del D.Lgs. citato, con il pagamento della somma prevista dal suo comma 5;
- la sanatoria sismica delle opere riguardanti le parti strutturali dell'edificio, che nel caso di specie si configurano quali "interventi locali" e quindi di minor rilevanza strutturale;

il tutto con il sostenimento dei tutti gli onorari professionali del caso e delle relative spese generali, oltre accessori di legge, e la corresponsione alle varie Amministrazioni competenti delle somme dovute a titolo di sanzione / oblazione, per un importo che, vista l'indeterminatezza delle effettive sanzioni / oblazioni da sostenere ed in via cautelativa, si ritiene congruo considerare pari **alla somma fofettaria complessiva ed omnicomprensiva di € 10.000,00** (euro diecimila/00).

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato di opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire quanto segue:

- che tali opere integrano, almeno in parte, le condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., necessitando di essere regolarizzate secondo le modalità e con il sostenimento dei costi già sopra indicati;
- che al riguardo non sussistono istanze di condono edilizio;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i. e pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si precisa in ultimo che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatta quindi salva ogni loro successiva modifica e/o integrazione e fatta sopra tutto salva ogni eventuale diversa determinazione al riguardo, sia procedurale che sanzionatoria, da parte del Comune competente e/o delle altre Amministrazioni interessate all'esito della necessaria istruttoria delle pratiche edilizie in sanatoria da presentarsi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'immobile pignorato non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non è stata aggiornata a seguito dell'esecuzione delle opere interne ed esterne in esso realizzate successivamente alla sua redazione.

Tale difformità è regolarizzabile con l'aggiornamento della planimetria mediante redazione e presentazione a Catasto Fabbricati di debita variazione (Docfa), con il sostenimento dei relativi onorari professionali e spese generali, oltre accessori di legge, ed il pagamento delle connesse spese vive compresi i diritti dovuti alla Agenzia delle Entrate – Territorio, il tutto per un importo che si ritiene congruo considerare pari **alla somma forfettaria complessiva ed onnicomprensiva di € 1.000,00** (euro mille/00).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

IMPIANTI

L'immobile pignorato è dotato di impianti vetusti la cui realizzazione si presume possa risalire ad epoca precedente al 1990, fatte salve le modifiche ad essi apportate in occasione delle opere interne eseguite nel 1993 (realizzazione bagno); non essendo in possesso dei relativi certificati di conformità rilasciati dalle Ditte/Imprese installatrici occorre verificarne, mediante soggetti abilitati, la conformità alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'immobile pignorato non è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo all'originario dante causa dell'esecutato era la piena ed intera proprietà ad esso pervenuta per acquisto fattone mediante atto di compravendita.

BENE IN VEZZANO LIGURE (SP)

FRAZIONE DI VEZZANO INFERIORE – VIA SALITA CASTELLO 14

APPARTAMENTO CON CANTINE E CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantine e corte** sito nel Comune di Vezzano Ligure (SP), frazione di Vezzano Inferiore, Via Salita Castello n. 14, della superficie commerciale di **mq. 222**.

Trattasi di appartamento, posto al primo piano di edificio residenziale, con pertinenziali cantine e piccola corte al piano terra; esso è composto:

- al primo piano da ingresso, avente accesso dal vano scale comune, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e locale w.c., oltre a terrazza avente accesso dal soggiorno; i locali principali hanno altezza utile interna che varia da un minimo di m. 2,80 (cucina) ad un massimo di m. 2,87 (camera centrale), ad eccezione del soggiorno, dotato di soffitto in legno a vista, dove l'altezza è di m. 2,99, mentre i locali accessori sono dotati di contro soffitti ed hanno quindi altezze utili inferiori che variano da un minimo di m. 2,42 (ingresso) ad un massimo di m. 2,51 (disimpegno), ad eccezione del locale w.c. che non è dotato di contro soffitto ed ha altezza utile di m. 2,20;
- al piano terra da tre ampi locali cantina, tra loro intercomunicanti, da altri due piccoli locali cantina, tra loro intercomunicanti, e da ulteriore locale cantina mediante il quale si accede alla corte pertinenziale; si precisa che le suddette cantine formano tra loro tre separati blocchi aventi tutti accesso dall'atrio di ingresso comune dell'edificio di cui al civico n. 14 della Via Salita Castello; tali locali hanno tra loro una diversa altezza utile interna e precisamente di m. 2,52 nel locale cantina/caldaia, di m. 3,00 e 3,15 nei tre locali più grandi ed altezza massima di m. 2,60 negli altri due piccoli locali che sono dotati di soffitto a volta.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 345, di cui circa mq. 158 l'appartamento, circa mq. 19 la terrazza, circa mq. 148 i locali cantina del piano terra e circa mq. 20 la corte (superficie catastale).

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati di Vezzano Ligure al Foglio 9, Mappale 170, Subalterno 1 e Mappale 639 (corte) tra loro graffiti – Cat. A/3, classe 2, vani 8,5, Via Castello 14, piano T/1, R.C. € 526,79.

Coerenze:

- l'appartamento con la terrazza confinano complessivamente ai lati con aria sulla Via Salita Castello, con aria sulla corte di cui al Mappale 638, con aria sulla corte ad esso pertinenziale (Mappale 639), con altra porzione del medesimo fabbricato, con il fabbricato di cui al Mappale 182, con aria sulla corte di cui al Mappale 181 e, tramite la terrazza, con aria sulla copertura del fabbricato di cui al Mappale 174; sotto con le cantine di proprietà e con l'atrio di ingresso comune, sopra con altro appartamento del medesimo edificio e di cui al Subalterno 2 e la terrazza con l'aria;
- le cantine e la corte confinano complessivamente ai lati con l'atrio ed il vano scale comuni, con le corti di cui ai Mappali 638 e 171, con altra porzione del medesimo edificio e di cui al Subalterno 3, con l'edificio di cui al Mappale 182, con la corte di cui al Mappale 181 e con il fabbricato di cui al Mappale 174; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento/terrazza di proprietà e la corte con l'aria.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico del borgo di Vezzano Inferiore, completamente urbanizzato e dotato di alcune strutture e servizi, che sono comunque presenti nel limitrofo borgo di Vezzano Superiore (distanza di circa m. 600) al quale è collegato mediante la strada provinciale Buonviaggio – Vezzano – Fornola (SP16), tramite la quale si può altresì giungere in località Madonna di Buonviaggio e poi, proseguendo sulla SS330 ed altre viabilità principali, al centro cittadino di La

Spezia (circa km. 10), oltre che in località Fornola, ove è presente il raccordo per il casello autostradale di Santo Stefano Magra (circa Km. 5).

L'accesso al centro storico di Vezzano Inferiore è prevalentemente pedonale, in quanto quello veicolare è possibile solamente nella viabilità posta ai suoi margini e per altro limitato ai residenti, con presenza di area a parcheggio pubblico per residenti oltre ad altra area a parcheggio pubblico non a pagamento ubicate nelle immediate vicinanze e con accesso dalla SP16.

COLLEGAMENTI

autobus distante 180 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FABBRICATO

Trattasi di edificio ad uso residenziale costruito nel medioevo e le cui parti comuni versano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, presentando le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in muratura di pietrame, con solai in legno;
- copertura a tetto, del tipo a capanna, avente struttura lignea con manto in tegole laterizie e piccoli aggetti di gronda in muratura e lastre di ardisia, corredata di lattonerie in rame, che versa complessivamente in normali condizioni;
- facciate in pessime condizioni, con intonaco in parte mancante e tinteggiatura sbiadita, ove presente, necessitando di radicale intervento manutentivo e di riqualificazione; le bucatore esterne sono prevalentemente corredate di riquadri in lastre di marmo bianco e dotate di persiane alla genovese in alluminio di colore verde; la bucatura di ingresso all'atrio comune è dotata di portale in pietra da riqualificare e sulla sua sommità è presente un bassorilievo in marmo contenente monogramma cristologico e monogramma mariano risalente al 1600 ed avente valenza storica testimoniale;
- l'atrio di ingresso comune versa in pessime condizioni, presentando pavimentazione vetusta in elementi di cotto prevalentemente macchiato da formazioni saline che fanno presupporre la presenza di umidità proveniente dal sottosuolo, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco che risultano fortemente ammalorate da fenomeni di umidità di risalita, soffitto intonacato e tinteggiato in colore bianco, con pittura in parte distaccata e caduta a terra; necessita di complessivo e radicale intervento manutentivo e di riqualificazione;
- il vano scale ha caratteristiche e finiture presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, con presenza di soffitti a volta sostenuti da colonne circolari dotate di capitello, aventi una certa valenza testimoniale, ma che versano complessivamente in pessime condizioni; scale rivestite in lastre di marmo bianco scurito e consumato dal tempo / utilizzo, pianerottoli pavimentati in lastre di pietra grigia con strato superficiale consumato dall'uso, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco con varie zone del piano terra ammalorate dalla presenza di umidità di risalita, soffitti intonacati e tinteggiati in colore bianco, come le colonne, con pitturazioni fortemente ammalorate; necessita di complessivo e radicale intervento manutentivo e di riqualificazione.

APPARTAMENTO

L'appartamento, posto al primo piano, versa complessivamente in normali condizioni di conservazione e di manutenzione, presentando caratteristiche e finiture datate e di qualità medio bassa e precisamente:

- pavimentazione in piastrelle ceramiche quadrate, con zoccoli battiscopa coordinati, posata a correre / diagonal e senza soluzione di continuità, simil cotto nei locali ingresso, camera, soggiorno e cucina e simil marmo chiaro negli altri locali ad eccezione del bagno e del locale w.c.;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati in colore bianco, ad eccezione: dell'ingresso e del bagno, dove è presente contro soffitto in cartongesso, nel disimpegno, dove è presente contro

soffitto in perlinato di legno che riveste anche una porzione di parete, e nel soggiorno, dove il soffitto è in legno a vista, del tipo a cassettoni, ed è tinteggiato in colore marrone chiaro;

- cucina dotata di rivestimento in piastrelle ceramiche di colore bianco nella sola zona attrezzata (lavello e fuochi) e fino all'altezza di circa m. 1,50; si precisa che in tale locale sono presenti un ampio camino in muratura semi incassato nella parete attrezzata e di forno in muratura, avente forma semicircolare e posto nell'angolo opposto a quello di ingresso;
- bagno dotato di pavimentazione in piastrelle ceramiche rettangolari simil marmo di colore beige e di rivestimento coordinato, con fascia a terra uguale alla pavimentazione e parte sovrastante di colore bianco, il tutto con greca di decoro e fino all'altezza di circa m. 1,80 su tutte le pareti; il locale è corredato di lavello a Colonna, bidet e w.c. da appoggio, con cassetta di cacciata a zaino, e vasca lunga;
- locale w.c. dotato della stessa pavimentazione del bagno e privo di rivestimento, corredato di solo w.c. da appoggio con cassetta di cacciata pensile in PVC;
- terrazza delimitata su tutti i lati da parapetto costituito da bassa muratura di buona larghezza, intonacata e con copertina in elementi di cotto, con sovrastante ringhiera metallica a disegno lineare semplice, pavimentata con piastrelle ceramiche quadrate di colore grigio e zoccoli battiscopa coordinati; da essa si gode di ampia veduta libera sull'adiacente versante collinare, con le edificazioni in esso presenti, oltre che sulla vallata sottostante;
- dotata dei seguenti infissi: portone di ingresso in legno di colore naturale scuro; porte interne in legno tamburato di colore naturale scuro; finestre in legno di colore naturale scuro e vetro semplice, corredate di persiana alla Genovese in alluminio di colore verde;
- dotata di tutti gli impianti posti sottotraccia, compreso quello di riscaldamento autonomo di tipo tradizionale, con termosifoni in alluminio pressofuso e caldaia pensile ubicata in apposito locale del piano terra, dotata di separate tubazioni per scarico fumi e per presa d'aria defluenti in facciata tramite il finestrino del locale.

CANTINE

I locali del piano terra sono tutti destinati a cantina, ad eccezione di uno che è utilizzato anche quale locale caldaia, e sono completamente al Grezzo presentando le seguenti caratteristiche principali:

- gli accessi dall'atrio commune (n° 3) sono tutti corredati di porte in legno verniciate in color marrone, corredati, i due laterali, di gradini di accesso in muratura con pedate in lastre di pietra grigia scura;
- pavimentazione in battuto di terra, con presenza di pietrame nelle cantine centrali;
- pareti in pietrame a vista, con presenza in alcune zone di residui di intonaco;
- soffitti costituiti direttamente dal solaio in legno a vista, ad eccezione della prima cantina centrale e di quella adibita anche a locale caldaia, dove il solaio è in profilati metallici e tavelloni al grezzo, e delle altre due piccole cantine laterali, sottostanti alla terrazza, dove il solaio è in muratura a volta;
- tutti i locali sono dotati di bucaure esterne di contenute dimensioni e pressoché prive di infissi, alcune dotate di inferriata metallica, e sono dotati di solo impianto elettrico di illuminazione, posto fuori traccia, oltre agli impianti idrici/gas/elettrico per la caldaia;

si precisa che tramite la cantina / locale caldaia si accede, mediante porta in legno, alla corte pertinenziale, mentre il locale sottostante la terrazza è dotato di porta finestra, priva di infisso, tramite la quale si può accedere ad altra porzione di corte presumibilmente di proprietà comune.

CORTE

Trattasi di piccolo frastaglio di area scoperta, ricompresa tra il fabbricato e l'alto muro in pietrame che la separa da altra adiacente corte di altrui proprietà, di cui una parte è rialzata e delimitata da muro in pietra a secco e destinata a verde; essa versa in stato di abbandono ed in non buone condizioni.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (primo piano)	158,00	x	100 %	=	158,00
Terrazza (primo piano)	19,00	x	20 %	=	3,80
Cantine (piano terra)	148,00	x	40 %	=	59,20
Corte (piano terra)	20,00	x	5 %	=	1,00
Totale:	345,00				222,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto:

- degli attuali valori di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle indagini di mercato svolte in proposito, anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, soprattutto nella zona ove è ubicato l'immobile in esame che negli ultimi anni ha un volume di compravendite molto limitato;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, nello specifico che trattasi di centro storico di borgo medioevale avente una discreta valenza storico testimoniale, in particolare la Torre pentagonale ubicata proprio nei pressi dell'immobile pignorato;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, nello specifico che è posto in edificio dove le parti comuni versano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, ma nel contempo presenta caratteristiche che, se pur da conservare limitando quindi la tipologia di interventi in esso eseguibili, ne determinano un certo valore sotto il profilo storico testimonial; tenuto altresì conto della presenza di terrazza che gode di ampia vista panoramica, se pur di non particolare pregio;

si ritiene congruo attribuire all'immobile in esame un valore unitario di € 750,00 a metro quadrato della sua sopra determinata superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 222,00 x 750,00 = **166.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 166.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 166.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione sono: vendite recenti, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare.

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

- si ravvede la sussistenza di situazioni che possono avere incidenza sull'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziaria;
- non vi sono particolari difficoltà e/o aleatorietà nella regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico / edilizio, se non limitatamente alle procedure / costi per il suo ottenimento;
- non si ha riscontro di eventuali spese relative alle parti comuni, dovendo però tener conto che esse versano in pessime condizioni necessitando di debiti e radicali interventi manutentivi e di riqualificazione, dell'atrio / vano scale e delle facciate;

si ritiene che, come disposto dall'art. 568 c.p.c. e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si debba apportare al valore dell'immobile pignorato, come sopra determinato ed al netto delle detrazioni ad esso apportate, una riduzione pari al suo 20%.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantine e corte	222,00	0,00	166.500,00	166.500,00
				166.500,00 €	166.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Riduzione del valore del **20%** per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 31.100,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 124.400,00**

data 14/07/2026

il tecnico incaricato
PAOLO MEDDA