

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 SARZANA LOC. OLMO

Traversa I^a di Via Cisa Interna n. 4

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 Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a**

1. INFORMAZIONI GENERALI ed identificazione degli immobili caduti nella procedura

Piena ed intera proprietà di unità immobiliari ad uso accessorio alla residenza nel complesso immobiliare denominato “Residenza Miranda” alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Il complesso di cui trattasi dista di circa 300 metri dalla Porta Parma che immette al centro storico; è costituito da tre edifici denominati A – B e C che si articolano ciascuno in tre piani fuori terra comprendendo complessivamente trentasei abitazioni; le abitazioni del piano terra sono tutte dotate di piccola corte o giardino esclusivo; i livelli interrati ospitano le cantine ed i box auto pertinenziali, questi ultimi in numero di 43.

I fabbricati sono tra loro separati dalla viabilità carrabile pubblica di lottizzazione, che si diparte dalla Via Cisa Interna, e da aree verdi pubbliche; sono inoltre presenti 38 posti auto scoperti di proprietà comune nonché un'area di parcheggio pubblico raggiungibile anche da percorso pedonale che si diparte dalla medesima Via Cisa.

Il fabbricato di cui ai civici 4-4/a (edificio A) è denominato Condominio Calcandola e comprende due vani scala ciascuno dotato del proprio ascensore, comune alle sole unità immobiliari dei piani residenziali, escluse quindi le unità immobiliari del piano interrato. Parimenti il fabbricato di cui ai civici 4/c-4/d (edificio B) facente parte del Condominio Porta Parma unitamente al fabbricato di cui al civico 4/b (edificio C). Quest'ultimo però si comprende unicamente abitazioni poste su livelli fuori terra ed i relativi locali accessori sono dislocati nell'interrato del fabbricato B.

Dati catastali:

- il complesso immobiliare è identificato nel foglio 15 della mappa catastale dalla particella 1003 che trovasi iscritta al Catasto Terreni quale Ente Urbano di 7402 mq
- le unità immobiliari oggetto della presente sono iscritte al Catasto Fabbricati, identificate tutte da subalterni del mappale 1003 del foglio 15 e censite come segue:

1) sub.	191	cat.	C/2	cl.	1	mq.	5	rendita €	11,62	Trav.	1	Via Cisa n.	4/c-4/d	piano	S1
2) sub.	123	cat.	C/2	cl.	1	mq.	14	rendita €	32,54	Trav.	1	Via Cisa n.	4/c-4/d	piano	S1
3) sub.	50	cat.	C/2	cl.	2	mq.	12	rendita €	32,85	Trav.	1	Via Cisa n.	4-4/a	piano	S1
4) sub.	135	cat.	C/2	cl.	2	mq.	20	rendita €	54,74	Trav.	1	Via Cisa n.	4-4/a	piano	S1
5) sub.	63	cat.	C/6	cl.	2	mq.	19	rendita €	71,63	Trav.	1	Via Cisa n.	4/c-4/d	piano	S1
6) sub.	64	cat.	C/6	cl.	2	mq.	20	rendita €	75,40	Trav.	1	Via Cisa n.	4/c-4/d	piano	S1
7) sub.	180	cat.	F/1			mq.	140			Trav.	1	Via Cisa n.	4-4/a-4/b-4/c-4/d	piano	T
8) sub.	181	cat.	F/1			mq.	255			Trav.	1	Via Cisa n.	4	piano	T
9) sub.	182	cat.	F/1			mq.	210			Trav.	1	Via Cisa n.	4	piano	T
10) sub.	194	cat.	F/1			mq.	55			Trav.	1	Via Cisa n.	4	piano	T
11) sub.	108	cat.	F/1			mq.	120			Trav.	1	Via Cisa n.	4	piano	T

Sono tutte alla ditta:

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

- Pertinenze ed utilità comuni:

Nel fabbricato di cui ai civici 4-4/a, edificio A nel quale sono inserite le unità immobiliari sub. 50 e 135, risultano beni comuni non censibili:

- la corsia d'accesso, lo spazio di manovra ed, il vano scala dal livello interrato alla corte esterna identificato dal sub. 138 – bene non censibile comune a tutte le unità del piano interrato del fabbricato A;

- l'intercapedine contro terra identificata dal sub. 139 – bene non censibile comune a tutte le unità del piano interrato del fabbricato A.

Nel fabbricato di cui ai civici 4c-4/d, edificio B nel quale sono inserite le unità immobiliari sub. 63 - 64 - 123 e 191, risultano beni comuni non censibili:

- la corsia d'accesso, lo spazio di manovra, la scala di sicurezza, le vie di fuga pedonali il tutto identificato dal sub. 142 – bene non censibile comune a tutte le unità del piano interrato del fabbricato B, ai due vani scala del fabbricato B con i rispettivi impianti di ascensore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: residenziale di recente edificazione. Ha accesso da viabilità di importanza rilevante (Via Cisa interna) e confina con l'alveo del Torrente Calcandola.

Caratteristiche zone limitrofe: argine torrente Calcandola e centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici: via Cisa Interna.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi sono ubicati nel vicino centro storico.

3. STATO DI OCCUPAZIONE:

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano libere da persone ed a disposizione della Proceduta tuttavia in talune sono contenuti piccoli oggetti e materiali vari da smaltire.

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:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

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 Sarzana di cui all'atto del notaio Pasquale Scrufari rep. 151509 del 20.12.2002 trascritto a Sarzana al R.P. 9 in data 03.01.2003.

Vi si premette quanto segue:

il Comune di Sarzana era dotato di Strumento Urbanistico Generale approvato con D.P.G.R. n. 97 dell'11.03.1998;

in data 23.05.2002 era stata proposta istanza di Concessione Edilizia Convenzionata per la realizzazione di un compendio residenziale previsto da P.R.G. foglio 15 mappali 911, 999 (ex 991/a) e porzione del mappale 807 – loc. Olmo;

Meridiana Immobiliare era proprietaria dell'area di cui ai mappali 911 e 999 ed il sig. [REDACTED] era proprietario di una parte del mappale 807 che ricadeva nel comparto, come meglio evidenziato in apposita planimetria allegata all'atto;

il progetto prevedeva la realizzazione di tre edifici a destinazione residenziale con stanziali parcheggi interrati ex L. 122/89 (Legge Tognoli) e la realizzazione di opere di urbanizzazione tra le quali impianti fognari, illuminazione pubblica, strada pubblica di raccordo con la Trasversale di Via Cisa, due piazze ed aree verdi pubbliche, marciapiedi e pista ciclabile pubblici. Il tutto come descritto in altro grafico allegato al titolo.

Ciò premesso il soggetto attuatore si è obbligato alla realizzazione delle previsioni progettuali contenute nell'istanza di Concessione edilizia n. 149/2002 del 23.05.2002 con la realizzazione delle opere pubbliche a scomputo parziale di oneri di urbanizzazione.

- Integrazione di Convenzione a favore del Comune di Sarzana di cui all'atto del notaio Pasquale Scrufari rep. 183748 del 20.02.2007 trascritto a Sarzana al R.P. 685 in data 16.03.2007.

Vi si premette che in data 10.05.2005 era stata richiesto permesso di costruire in variante alla Concessione 149/2002 che comportava anche variante alle opere di urbanizzazione inizialmente previste, varianti descritte in apposito grafico allegato al titolo che quindi sostituiva quello allegato alla precedente convenzione; la società Meridiana si impegnavo quindi ad eseguire ulteriori opere di urbanizzazione in particolare per quanto si riferiva alla rete fognaria.

Queste ultime consistevano *nella raccolta e nello smaltimento delle acque bianche e nere, con recapito delle acque bianche nel torrente Calcandola ... mantenendo poi la condotta in alveo in prossimità del muro d'argine, taglio della soletta in cls sotto il ponte.*

Il soggetto attuatore si è quindi impegnato a cedere al Comune di Sarzana le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, impianti e manufatti nel termine di quattro mesi dalla richiesta del Comune.

- Cessione di diritti in attuazione delle convenzioni di cui sopra con atto del notaio Giulia Angelini rep. 382 in data 10.09.2018 trascritto a Sarzana al R.P. 2402-2403 in data 14.09.2018.

Meridiana Immobiliare ha ceduto al Comune di Sarzana l'area destinata a parcheggio pubblico e catastalmente identificata foglio 15 particella 1003 subalterno 193 ovvero la quasi totalità dell'area scoperta circostante i fabbricati comprensiva della strada di lottizzazione che la attraversa.

Meridiana Immobiliare ed il sig. [REDACTED] hanno costituito diritto reale di uso pubblico sull'unità immobiliare foglio 15 mappale 1003 sub. 179, quest'ultimo catastalmente identificato come b.c.n.c. e descritto come accesso carraio, spazi di manovra e camminamenti comuni, che nella realtà dei luoghi corrisponde al tratto terminale della viabilità di lottizzazione che conduce al parcheggio pubblico.

Per migliore individuazione delle porzioni oggetto di cessione veniva allegato all'atto l'elaborato planimetrico catastale datato 29.03.2017. Confrontando lo stesso con il grafico allegato alla convenzione del 2007 si rileva che non sono stati oggetto di cessione al Comune, come invece era originariamente previsto, una minima porzione di area asfaltata facente di fatto parte della viabilità, parte della zona a verde pubblico V3 e l'area di parcheggio per cicli e motocicli n. 22 il tutto corrispondente al sub. 194 del mappale 1003.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù costituita con atto di del notaio Pasquale Scrufari rep. 177422 in data 24.10.2005 trascritto al R.P. 3300-3301 il 23.11.2005

Con l'atto di cui trattasi la Società Meridiana ha venduto a [REDACTED] *il seguente immobile posto nel Comune di Sarzana e cioè:*

corte urbana in oc. Olmo, F° Traversa di Via Cisa s.c. della superficie di circa mq. 25 (venticinque) con soprastante piccolo fabbricato in muratura in cemento armato delle dimensioni interne di circa ml. 5,00 (cinque) per ml. 3,50 (tre virgola cinquanta), e dell'altezza utile media interna di circa ml. 2,73 (due virgola settantatré), avente i muri perimetrali dello spessore di circa ml. 0,20 (zero virgola venti), composto da un unico locale. Il tutto confina a nord, est, sud ed ovest con corte urbana di proprietà della parte venditrice, sopra l'aria e sotto il suolo.

L'immobile veniva identificato al N.C.E.U. foglio 15 mappale 1003 sub. 122.

Poiché l'accesso al fabbricato in questione sarebbe avvenuto dalla Via Cisa attraverso il terreno di proprietà della parte venditrice, la stessa ha costituito *la servitù di passaggio pedonale, carrabile e per le attrezzature ad ogni ora del giorno e della notte e senza formalità alcuna* a favore del fabbricato oggetto di vendita a carico del terreno mappale 1003 sub. 178 ora sub. 193 ceduto al Comune.

Sempre a carico di detto terreno sub. 178 (ora sub. 193) è stata costituita *la servitù inamovibile di appoggio e di passaggio anche in deroga alle limitazioni di cui al T.U. 11.12.133 n. 1755, delle condutture elettriche aeree e sotterranee* facenti capo alla cabina elettrica.

Le servitù come sopra costituite venivano evidenziate con apposita colorazione in un grafico allegato all'atto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (già ristretta) derivante da concessione in garanzia di mutuo di cui al rogito notaio Pasquale Scrufari rep. 150954 del 03.12.2002 iscritta a Sarzana al R.P. 736 in data 05.12.2002 a favore di **Cassa di Risparmio della Spezia S.p.a.** contro Meridiana Immobiliare S.r.l.

Importo capitale € 2.500.000,00

Importo ipoteca € 5.000.000,00

La formalità era stata apposta sul terreno edificabile foglio 15 mappali 911 e 999 sul quale poi è stato realizzato in complesso.

L'ipoteca è stata poi frazionata in quote con atto del notaio Scrufari rep. 174015 del 28.04.2005 come annotato in calce all'ipoteca originaria al R.P. 424 in data 27.05.2002. E' quindi rimasta a gravare le sotto elencate unità immobiliari del mappale 1003:

Lotti		importo capitale		importo ipoteca
1 - sub.	4	€ 130.000,00	€	260.000,00
2 - sub.	6	€ 60.000,00	€	120.000,00
3 - sub.	7	€ 60.000,00	€	120.000,00
4 - sub.	10	€ 70.000,00	€	140.000,00
5 - sub.	17	€ 100.000,00	€	170.000,00
6 - sub.	19	€ 70.000,00	€	128.000,00
7 - sub.	20	€ 120.000,00	€	180.000,00
8 - sub.	21	€ 100.000,00	€	130.000,00
9 - sub.	24	€ 70.000,00	€	108.000,00
10 - sub.	25	€ 120.000,00	€	180.000,00

11 - sub. 26	€ 150.000,00	€ 200.000,00	
12 - sub. 31	€ 120.000,00	€ 150.000,00	
13 - sub. 32	€ 90.000,00	€ 120.000,00	
14 - sub. 33	€ 110.000,00	€ 180.000,00	
15 - sub. 35	€ 90.000,00	€ 110.000,00	
16 - sub. 37	€ 340.000,00	€ 450.000,00	
17 - sub. 54	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
18 - sub. 55	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
29 - sub. 56	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
20 - sub. 63	€ 15.000,00	€ 25.000,00	oggetto della presente
21 - sub. 64	€ 15.000,00	€ 25.000,00	oggetto della presente
22 - sub. 65	€ 10.000,00	€ 35.000,00	
23 - sub. 66	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
24 - sub. 68	€ 15.000,00	€ 25.000,00	
25 - sub. 69	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
26 - sub. 73	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
27 - sub. 80	€ 20.000,00	€ 30.000,00	
28 - sub. 91	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
29 - sub. 92	€ 10.000,00	€ 20.000,00	
	€ 1.920.000,00	€ 2.796.000,00	

La formalità risulta ulteriormente annotata per restrizione di beni ed in particolare con comunicazioni R.P. 202 e 203 del 3.05.2011 ha affrancato i sub. 63 e 64.

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vertere Morichelli rep. 90387 in data 28.05.2019 iscritta a Sarzana al R.P. 272 in data 04.06.2019 a favore del **Comune di Sarzana** contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 50.000,00

Importo ipoteca € 50.000,00

Grava le unità immobiliari foglio 15 mappale 1003 sub. 194-50-63 e 123 oggetto della presente a garanzia unica ed esclusiva del regolare pagamento da parte della Società [redacted] delle somme previste da convenzione edilizia del 17.11.2011 relativa ad altro compendio immobiliare.

- 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 le unità immobiliari foglio 15 mappale 1003 sub. 50-63-64-108-123-135-180-181-182-191 ed altri beni in Comune di Sarzana e di Santo Stefano Magra.

- 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 008.02.2023 a favore di [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl

Importo capitale € 3.946,46

Importo ipoteca € 7.892,00

Grava le unità immobiliari foglio 15 mappale 1003 sub. 50-63-64-108-123-135-180-181-182-191 ed altri beni in Comune di Sarzana e di Santo Stefano Magra.

4.2.2. Pignoramenti:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

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 [REDACTED] contro Meridiana Immobiliare Srl.

Grava tutte le unità immobiliari oggetto della presente oltre a beni in Santo Stefano di Magra.

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

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità catastale:

al momento del sopralluogo avvenuto in data 05 febbraio 2025 si è verificato per quanto di rilevante, ovvero relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente ed alle parti comuni, che l'elaborato planimetrico in atti datato 29.03.2017 è idoneo ad identificarne l'ubicazione nel contesto del fabbricato anche se parrebbe contenere un'incongruenza, più oltre meglio precisata, nel raffronto con la mappa catastale e lo stato dei luoghi.

Per quanto attiene alle planimetrie relative alle singole unità immobiliari oggetto della presente si rimanda a quanto indicato nelle relative schede che seguono.

Cronologia delle mutazioni catastali

Il raffronto tra la cartografia catastale di impianto e la mappa attuale evidenzia che il complesso immobiliare mappale 1003 nel quale sono inseriti gli immobili oggetto della presente è stato edificato su porzione degli originari mappali 344 – 345 e 346 del foglio 15.

Mappale 344

Alla partita 71 del Nuovo Catasto Terreni già accesa in capo alla ditta [REDACTED] è stata caricata la particella foglio 15 mappale 344 censita quale seminativo arborato irriguo di 7720 mq in rettifica di omissione commessa dall'Ufficio all'impianto.

A seguito di successione mortis causa la partita è stata volturata in capo alla ditta [REDACTED] *proprietaria per 1/3*; [REDACTED] *proprietario per 1/3*, [REDACTED] *proprietaria per 1/3*, [REDACTED] *usufruttuaria per 1/3*.

Nel partitario micro filmato manca il seguito della pagina 71 tuttavia si evince, e ciò è riportato anche nei titoli trascritti, che da tale particella 344 per frazionamento dell'anno 1974 sia derivata la particella 911 – seminativo irriguo di 1070 mq.

Tale unità censuaria a seguito di compravendita è stata volturata alla partita 8166 in data 02.10.1975 in capo alla ditta [REDACTED] così giungendo all'impianto delle schedario meccanografico del N.C.T. (12.06.1976).

Sempre in virtù di titoli trascritti, meglio più oltre descritti, è stata volturata in data 26.04.2001 in capo [REDACTED] ed in data 25.11.2002 in capo a *Meridiana Immobiliare S.r.l.*

Mappale 345

Alla partita 1199 del Nuovo Catasto Terreni erano state invece caricate all'impianto in capo a [REDACTED] le unità censuarie:

foglio 15 mappale 345 – seminativo arborato di 9690 mq;
foglio 15 mappale 346 – frutteto di 2680 mq.

La superficie del mappale 345 si è ridotta ad 8080 mq per avvenuto frazionamento introdotto in atti con nota di voltura n° 57 in data 16.07.1955 di cui era stata oggetto anche la particella 346 la cui superficie si era ridotta a 2560 mq.

A seguito di variazione dell'anno 1969 le due particelle sono state accorpate con soppressione dell'identificativo mappale 346 incrementandosi la superficie del mappale 345 a 10460 mq.

Con nota di voltura conseguente a compravendita il mappale 3445 è stato intestato alla ditta [REDACTED] *proprietaria per 1/3*; [REDACTED] *proprietaria per 1/3*; [REDACTED] *proprietaria per 1/3*.

Così pervenuta allo schedario dell'impianto meccanografico, l'unità censuaria è stata oggetto del frazionamento n. 102580 in data 15.05.1980 che ne ha distaccato la superficie di 260 mq per costituirne la particella 921.

In data 30.11.2000 il tipo di frazionamento n. 2318 ha suddiviso il lotto residuo mappale 345 di 10200 mq in due porzioni alle quali sono stati rispettivamente attribuiti gli identificativi mappale 991 di mq. 9019 e mappale 992 di mq 1181 con soppressione dell'identificativo originario.

Il mappale 345 di mq. 10200 è stato successivamente volturato in capo a *Meridiana Immobiliare S.r.l.* per atto di compravendita dell'08.10.2002.

Mappali 911 (ex 344) e 345

Pervenute entrambe le unità censuarie in capo ad una medesima ditta proprietaria, *Meridiana Immobiliare S.r.l.*, sono poi intervenute le seguenti variazioni geometriche:

28.11.2002 – il tipo di frazionamento n. 2035 ha suddiviso il lotto mappale 991 nelle due porzioni cui sono stati attribuiti gli identificativi mappale 999 di mq. 6332 e 1000 di mq. 2687.

30.06.2004 – il tipo mappale n. 62954 avente lo scopo di dare evidenza a avvenuta nuova edificazione che comportato la costituzione dell'ente urbano mappale 1003 di $6332+1070 = 7402$ mq per effetto dell'accorpamento del mappale 911.

12.05.2005 – il tipo mappale n. 44662 ha dato evidenza all'avvenuta costruzione della cabina Enel.

10.08.2006 – il tipo mappale n. 89080 ha dato evidenza alla porzione immobiliare interrata ricadente nel sottosuolo del mappale 1016 (ex mappale 1008). Detta porzione, cui era stato attribuito l'identificativo provvisorio mappale 1017, corrispondente oggi al sub. 191 del mappale 1003.

Ente urbano mappale 1003

Il complesso di nuova edificazione è stato oggetto di denuncia al Catasto Fabbricati in data 16.12.2004 con pratica n. 125675 dove è stato censito nelle singole unità immobiliari di cui all'epoca si componeva distinte con i subalterni da 1 a 120. La pratica era corredata di regolare elaborato planimetrico ad indicare l'ubicazione e la qualità dei vari subalterni.

Risalgono quindi al primo accatastamento le unità immobiliari sub. 50-63-64 oggetto della presente che all'epoca erano state censite con cat. C/2 di cl. 2, nonché l'area urbana sub. 108 censita con cat. F/1, tutte con la consistenza catastale ancora attuale e che quindi non hanno subito mutazioni.

L'unità immobiliare sub. 123, invece, è derivata in data 09.06.2005 da denuncia di variazione di cui a pratica n. 60919 per operazioni di frazionamento e fusione che hanno interessato le originarie unità immobiliari sub. 83 e 84 già censite con cat. C/2 rispettivamente di 17 e 16. Gli identificativi originari sono quindi stati soppressi dando origine agli attuali sub. 123 (C/2 di 14 mq) e 124 (C/2 di 19 mq).

L'unità immobiliare sub. 135 è derivata in data 20.06.2005 da denuncia di variazione di cui a pratica n. 65386 avente ad oggetto costruzione all'interno della volumetria sub. 95 che era stata originariamente dichiarata bene comune non censibile – intercapedine comune ai locali interrati di cui ai sub. dal 39 al 62 (locali di deposito e cantine nel fabbricato A).

L'area urbana sub. 180 è derivata in data 11.07.2005 con pratica n. 73709 dall'originario sub. 109 che in sede di primo accatastamento era stato dichiarato Bene non Censibile comune ai posti auto scoperti di cui ai sub. da 110 a 117. Con la pratica di cui trattasi detti posti auto sono stati riconfigurati con la creazione di ulteriori nuovi a scapito della corte sub. 106 quest'ultima divenuta sub. 178 (oggi sub. 193 ceduto al Comune). Nel nuovo elaborato planimetrico all'uopo presentato il sub. 180 (che da BCNC privo di intestazione è divenuta corte, quindi bene censito ed intestato alla Meridiana Immobiliare) è stato definito *Accesso carraio, spazi di manovra e camminamenti, comuni ai sub. da 145 a 166, 178*.

L'area urbana sub. 181 (F/1 di 255 mq) è stata scorporata, sempre in data 11.07.2005 e sempre con la medesima pratica n. 73709, dalla maggior superficie del sub. 107 già area urbana di 515 mq. L'originario identificativo è stato soppresso e la superficie residua dello stesso è stata accorpata all'area scoperta già sub. 106 quest'ultima divenuta sub. 178 (oggi sub. 193 ceduto al Comune). Nel nuovo elaborato planimetrico all'uopo presentato il sub. 181 è stato definito *Accesso fabbricati A, B, C comuni al sub. 178*.

L'area urbana sub. 182 con la medesima pratica n. 73709 dell'11.07.2005 è derivata dall'originario sub. 119, nell'occasione soppresso, che era stato all'epoca dichiarato quale area urbana di 119 mq. Pur non avendo variato la propria geometria la variazione di cui trattasi ne ha incrementato la consistenza agli attuali 210 mq. Nel nuovo elaborato planimetrico all'uopo presentato il sub. 182 è stato definito *Accesso fabbricati A, B, C comuni al sub. 178*.

Il locale di deposito sub. 191 è invece stata dichiarato al Catasto Fabbricati in data 11.08.2006 con pratica 89632 quale *unità costruita in ampliamento del mappale 1003*, ampliamento realizzato nel sottosuolo del mappale 1016 - ex mappale 1008.

La corte urbana sub. 194, infine, è derivata per scorporo dall'area scoperta sub. 178 (oggi sub. 193 ceduto al Comune) con variazione n. 25860 del 29.03.2017.

L'incongruenza nell'elaborato planimetrico cui in precedenza si è accennato e che parrebbe rilevarsi nel raffronto tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, è rappresentata dall'intercapedine posta a lato del mappale 1003 sub. 191:

se infatti l'unità immobiliare sub. 191 è effettivamente stata realizzata nel sottosuolo del mappale 1016 (già mappale 1008), parimenti l'intercapedine dovrebbe fare parte dei mappali 1008-1007-1006-1005 e non dovrebbe quindi avere rappresentazione nell'elaborato planimetrico del mappale 1003. La verifica della precisa rispondenza dell'elaborato planimetrico ai luoghi è comunque di competenza condominiale.

4.3.2. Conformità urbanistica:

Il complesso residenziale nel suo insieme è stato edificato come dalle convenzioni sottoscritte con il Comune in precedenza individuate. Si però rilevate irregolarità interne relative alle parti comuni ed quasi tutte le singole unità immobiliari oggetto della presente.

Si veda in proposito quanto illustrato al successivo paragrafo 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione condominiale

Il Condominio Porta Parma, edifici C e B nel quale sono comprese le unità immobiliari sub. 108-191-63-64-123, è amministrato dallo [REDACTED]

Il Condominio Calcandola, edificio A nel quale sono comprese le unità immobiliari 50-134, è amministrato dallo [REDACTED]

Altre circostanze rilevanti

Sul complesso oggetto della presente non gravano vincoli storici o alberghieri; lo stesso non è dotato di elementi di particolare valore artistico, storico o documentale.

Condizioni di vendita

Le vendite delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura sono soggette alle disposizioni di cui alla Legge 122/1989 (Legge Tognoli) in quanto trattasi di beni destinati a costituire pertinenza di immobili siti nello stesso Comune di Sarzana.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

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

per costruzione su porzione del lotto edificabile originariamente distinto dai mappali 344 – 345 e 346.

6.2 Precedenti proprietari:

Mappale 344

L'esame delle trascrizioni alla luce delle mutazioni catastali consente di ricondurre l'originaria proprietà del lotto di cui trattasi in capo a:

- [REDACTED] proprietario

da epoca anteriore alla conservazione dei Registri Immobiliari sino al 25.09.1968

- [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuaria per 1/3,

dal 25.09.1968 al 28.01.1973 per successione mortis causa di [REDACTED] come da denuncia n. 77 vol. 246 registrata a Sarzana il 16.01.1969 ed ivi trascritta al R.P. 1981-29.

- [REDACTED]
dal 28.01.1973 al 19.12.1974 per riunione di usufrutto mortis causa di [REDACTED].

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario

dal 19.12.1974 al 20.04.2001 per compravendita a rogito del dott. Elio di Renzo rep. 21168 trascritto a Sarzana al R.P. 2057-30 il 02.01.1975.

[REDACTED] hanno venduto:

*l'appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati millesettanta (mq. 1.070) di natura seminativo incolto, sito in Sarzana;
confinante con proprietà [REDACTED]*

La parte acquirente inoltre costituisce a favore delle restante proprietà dei venditori servitù reale di condotta e transito con qualsiasi mezzo lungo la stradina privata nella larghezza costante di metri otto. Tale servitù era descritta in apposito grafico allegato all'atto dal quale si evince che la stradina citata, a seguito delle profonde trasformazioni avvenute in zona, fa oggi parte della sede stradale carrabile di Via Cisa Travesa I.

L'appezzamento compravenduto era stato identificato in atto al Catasto Terreni alla partita 71, foglio 15 mappale 911 (ex mappale 344).

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario

dal 20.04.2001 al 31.10.2022 per compravendita di cui a rogito del notaio Francesco Ceroni rep. 85322 trascritto a Sarzana al R.P. 915 in data 26.04.2001

Mappali 345 e 346

L'esame delle trascrizioni alla luce delle mutazioni catastali consente di ricondurre l'originaria proprietà del lotto di cui trattasi in capo a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietarie per $\frac{1}{2}$ ciascuna,
per titolo anteriore al 25.04.1945 e sino al 26.09.1970.

- [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{3}$;
[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{3}$;
[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{3}$,

dal 26.09.1970 all'08.10.2002 per atto ricevuto da notaio Paolo Pucci rep. 61371 registrato a Sarzana il 06.10.1970 al n. 1381 vol. 156 ed ivi trascritto al R.P. 5941-2052 il 22.10.1970.

[REDACTED] hanno venduto alle nipoti ex fratre signore [REDACTED]
[REDACTED] che hanno acquistato *pro indiviso ed in parti uguali fra loro*:

podere situato in località Castagneto o La Terra, comprendente terreni seminativi arborati e in parte a frutteto in unico corpo con entrostanti fabbricati rurali, avente il tutto a confini: la Via Cisa, il torrente Calcandola, mediante viottolo proprietà ENEL Via del Camposanto, [REDACTED] e aventi causa [REDACTED]

Il tutto identificato a Catasto Terreni partita 1199 foglio 15 mappali 133-134-341-342 nonché 345 di mq. 8080, 346 di mq. 2560.

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

a - dall'08.10.2002 ad oggi in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Paolo Infantino rep. 20940 trascritto a Sarzana il 25.10.2002 al R.P. 3003.

Con l'atto in argomento la Società Meridiana ha acquistato dalle [REDACTED] la seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Sarzana alla località Olmo (già Castagneto o La Terra), e precisamente:

a) terreno esteso circa metri quadrati trecentonovanta (mq. 390); confini: strada e proprietà di cui ai mappali 861, 133 e 852 dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 860 canneto di 390 mq.

b) terreno esteso circa metri quadrati milletrecentotrenta (1330); confini: strada e proprietà di cui ai mappali 860, 987 (ex 342), 341 e 133 dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 861 seminativo irriguo di 1330 mq.

c) terreno esteso circa metri quadrati duemilacentodieci (2110); confini: proprietà di cui ai mappali 860, 861, 341, 926 344 e 852 dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 133 seminativo irriguo di 2110 mq.

d) terreno esteso circa metri quadrati duemilanovecentottanta (2980); confini: proprietà di cui ai mappali 133, 861, 987 (ex 342), 989 (ex 343), 991 (ex 345) e 926 dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 341 seminativo irriguo di 2980 mq.

e) terreno esteso circa metri quadrati cinquemilacinquecentonovanta (5590); confini: strada e proprietà di cui ai mappali 961, 988, 989 341 e dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 987 seminativo irriguo di 5590 mq.

f) terreno esteso circa metri quadrati seicentoventisei (626); confini: proprietà di cui ai mappali 987, 990, 991 e 341 dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 989 seminativo irriguo di 626 mq.

g) terreno esteso circa metri quadrati novemiladiciannove (9019); confini: torrente, strada e proprietà di cui ai mappali 989, 992, 583, 921, 911, 807, 926 e 341 dello stesso foglio di mappa, salvo altri; identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 991 seminativo irriguo arborato di 9019 mq.

860 e 861 ex 133; 987 ex 342; 989 ex 343 ; 991 ex 345

b - dal 31.10.2002 ad oggi in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Gaddi rep. 3359 trascritto a Sarzana il 25.11.2002 al R.P. 3296.

Con l'atto in argomento

ha venduto a Meridiana Immobiliare la seguente porzione immobiliare sita in Sarzana (SP), Via Cisa, e precisamente:

appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva di metri quadrati 1070 (millesettanta), a confini con la proprietà proprietà stessa società acquirente, strada privata, salvo altri identificato al Catasto Terreni foglio 15 mappale 911 di 1070 mq.

In particolare, la parte venditrice costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno con il presente atto compravenduto ed a carico della porzione di terreno, riportata in Catasto al foglio 15, particella 724, sub. 4 (corte urbana).

Il passaggio sarà consentito lungo la strada di circa tre metri di larghezza e quarantacinque metri di lunghezza, che corre lungo il confine tra le due particelle.

La servitù risulta trascritta al R.P. 3297 in data 25.11.2002; la strada di cui trattasi, a seguito delle profonde trasformazioni avvenute in zona, fa oggi parte della sede stradale carrabile di Via Cisa Travesa I.

7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Pratiche edilizie reperite presso l'archivio edilizio comunale:

Dalla parziale documentazione che si è potuto reperire all'archivio edilizio comunale risulta che in data 23.05.2002 [REDACTED] abbia richiesto Concessione Edilizia per la realizzazione dell'intervento di edilizia convenzionata relativo alla Scheda Progetto n. 4 – via Cisa – Olmo – Unità di Intervento n. 6.

Il progetto prevedeva la realizzazione di tre palazzine completamente ad uso residenziale denominate rispettivamente Fabbricato A, Fabbricato B e Fabbricato C con previsione di parcheggi pubblici, aree verdi, piazze, pista ciclabile pubbliche.

La pratica, rubricata al n. 149 dell'anno 2002, ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia integrata n. 15 in data 11.07.2002 e del Servizio di Igiene Pubblica in data 26.08.2002.

Stipulata la prima convenzione con il Comune in data 20.12.2002, in data 23.01.2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia ed in data 08 febbraio sono stati intrapresi i lavori di allestimento cantiere.

A seguito della istanza di rilascio di autorizzazione di abitabilità del 23.12.2004 l'Ufficio tecnico comunale in data 13 gennaio 2005 ha richiesto di procedere ad integrazioni documentali, al completamento delle opere di sistemazione esterna ed al passaggio di proprietà a favore del comune delle aree ad uso pubblico, come da convenzione stipulata, interrompendo così i termini della istanza.

La pratica 75/2005 è invece relativa a richiesta del 10.05.2005 di permesso di costruire per varianti in corso d'opera relative a varianti interne ed esterne ma soprattutto a modifiche delle sistemazioni esterne e delle opere di urbanizzazione.

In data 20.12.2007 è stata quindi sottoscritta la seconda convenzione con il Comune proprio in riferimento a tale progetto di variante che è stato espressamente richiamato nel rogito notarile.

Il permesso di costruire risulta registrato agli atti informatizzati tra i provvedimenti rilasciati e precisamente risulterebbe rilasciato in data 31.01.2008 tuttavia non è materialmente presente nel faldone della pratica.

Con certezza non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità del quale pertanto le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano prive.

Difformità riscontrate

Confrontando gli elaborati progettuali della variante 75/2005 con lo stato dei luoghi, limitatamente a quanto rileva ai fini della presente, si riscontrano alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano interrato che non paiono trovare giustificazione in alcun titolo urbanistico successivo.

La corsia di accesso e manovra comune alle cantine ed ai box dell'edificio B è stata realizzata in modo difforme da quanto indicato nella variante. Il transetto centrale che collega i due corridoi, infatti, ha occupato l'area originariamente destinata a due box (ex sub. 70 e 76) con realizzazione di questi ultimi al lato opposto (sub. 143 e 144).

Per quanto attiene alle difformità riscontrate alle singole unità immobiliari oggetto della presente procedura, si rimanda a quanto per ciascuna descritto nelle schede che seguono.

Regolarizzazione urbanistica

Si reputa che la regolarizzazione della difformità sopra descritta relativa alla corsia carrabile dovrà avvenire a carico del Condominio e dei proprietari dei due box sub. 143 e 144 con modalità da accertare a cura ed onere degli stessi. Le verifiche dovranno inoltre essere opportunamente estese anche all'interrato dell'edificio A: la scrivente, non avendo specifico incarico di entrare nel merito, si è limitata ad evidenziare quanto di più evidente.

— oOo —

8 Fonti di informazione

Catasto di Terreni e Catasto Fabbricati di Sarzana, Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia e Sarzana, Ufficio Tecnico del Comune di Sarzana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali, Amministratori condominiali.

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

- | | |
|--|--|
|  IG 0_foto.odg.pdf |  IG 15_storica sub 63.pdf |
|  IG 1_visura catastale.pdf |  IG 16_storica sub 64.pdf |
|  IG 2_mappa.pdf |  IG 17_storica sub 108.pdf |
|  IG 3_elapla grafico.pdf |  IG 18_storica sub 123.pdf |
|  IG 4_elapla sub.pdf |  IG 19_storica sub 135.pdf |
|  IG 5_schema convenzione RP9.pdf |  IG 20_storica sub 180.pdf |
|  IG 6_schema convenzione RP 685.pdf |  IG 21_storica sub 181.pdf |
|  IG 7_RP 2403 titolo.pdf |  IG 22_storica sub 182.pdf |
|  IG 8_RP 3300.pdf |  IG 23_storica sub 191.pdf |
|  IG 9_elesint Meridiana Immobiliare.pdf |  IG 24_storica sub 194.pdf |
|  IG 10_mappa impianto.pdf |  IG 25_estratto tav 2 variante 75 (1).pdf |
|  IG 11_visura storica m 345.pdf |  IG 26_estratto tav 2 variante 75 (2).pdf |
|  IG 12_visura storica m 911.pdf |  IG 27_raffronto 1.pdf |
|  IG 13_visura storica m 1003.pdf |  IG 28_raffronto 2.pdf |
|  IG 14_storica sub 50.pdf | |

La Spezia, li 03 novembre 2025
geom. Donatella Remedi



**Lotto Primo - in Comune di Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a – Fabbricato B**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato dell'edificio B del complesso immobiliare denominato "Residenza Miranda" alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Dati catastali:

L'unità immobiliare di cui trattasi è identificata al Catasto Fabbricati così censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 191 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 5

superficie catastale 7 mq - rendita € 11,62.

Confini:

realizzata nel sottosuolo del mappale 1016, l'unità immobiliare confina sotto con il suolo, sopra con terreno vegetale del mappale 1016; dai lati intercapedini contro terra nel mappale 1016, con corsia di accesso comune di cui al mappale 1003 sub. 142.

Salvo altri o migliori confini il che non pregiudichi.

Descrizione del lotto:

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni degli edifici B e C ed è prossimo al cancello elettrico che delimita il corridoio comune dalla rampa carrabile che conduce in superficie. E' ricavato all'interno di intercapedine contro terra e di fatto occupa anche una parte di tale intercapedine.

Ha accesso protetto da porta metallica dotata di serratura a chiave e prende aria dalla corsia condominiale tramite una piccola luce protetta da rete metallica ma priva di infisso.

Privo di pavimentazione, intonaco alle pareti ed al soffitto, impianto elettrico e di punti di diramazione idrica, è significativamente interessato da umidità proveniente dal terreno vegetale sovrastato la soletta di copertura che ne ha comportato il degrado del calcestruzzo e l'ossidazione dei ferri di armatura.

Continue immissioni di acqua si manifestano in un angolo a pavimento e comportano allagamenti anche nell'antistante corsia carrabile di accesso condominiale; la provenienza di queste ultime e le relative cause si reputa debbano essere accertate dal Condominio sia in quanto potrebbero verosimilmente essere riconducibili ad un errato sistema di smaltimento condominiale sia in quanto l'entità delle immissioni oltre a creare danno alle unità immobiliare del piano interrato può apportare nel tempo danni anche alle strutture di fondazione dell'edificio.

Al momento del sopralluogo risultava completamente sgombro.

Regolarità catastale:

la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato.

Non è infatti evidenziata la bucatura della luce ma soprattutto le dimensioni interne rilevate in sito risultano pari a circa 1,15 x 4,70 m. mentre le dimensioni graficamente stimabili dalla planimetria risultano pari a circa 1,15 x 4,20.

In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Regolarità urbanistica:

Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale non era prevista la bucatura della piccola luce.

Nel progetto risultava privo di quotatura: le dimensioni graficamente desumibili risultano pari a circa 1,15 x 4,50. Il locale, inoltre, pare collocato in lieve difformità dall'ubicazione di progetto.

La regolarizzazione edilizia resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Situazione condominiale:

L'unità immobiliare è compresa nelle pertinenze dell'edificio denominato Condominio Porta Parma nel quale la Società Meridiana concorre alle spese relative alla manutenzione delle parti comuni con quattro unità immobiliari del piano interrato per complessivi 16,62 millesimi.

Amministra lo stabile

che avendo assunto la carica in epoca relativamente recente non è stata in grado di riferire le specifiche quote spettanti a ciascuna di dette quattro unità immobiliari. Sarà cura dell'Aggiudicatario concordare la suddivisione in accordo con gli aggiudicatari del lotto secondo e terzo.

Consistenza del lotto

- Altezza utile interna:

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,40.

- Superficie utile dell'unità immobiliare: catastale = 5 mq
da progetto = $1,15 \times 4,50 = 5,20$
di fatto = $1,15 \times 4,70 = 5,40$

Possibilità divisionale

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non può ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

Valutazione e Criterio di Stima

Le criticità tutte in precedenza evidenziate fanno supporre che la effettiva richiesta del bene, e quindi la possibilità di aggiudicazione, possa avvenire unicamente a seguito di un prezzo di vendita assai contenuto diversamente il cespite è destinato a restare nella disponibilità della Procedura per la quale rappresenterebbe unicamente un costo.

Non ordinariamente stimabile secondo le metodologie di prassi, si reputa esprimerne a corpo il **valore in € 1.000,00**.

-  L1_1_elapla grafico.pdf
-  L1_2_planimetria sub 191.pdf
-  L1_3_foto.odg.pdf

La Spezia, li 03 novembre 2025
geom. Donatella Remedi



**Lotto Secondo - in Comune di Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a – Fabbricato B**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

Piena ed intera proprietà di n. 2 box auto reciprocamente adiacenti, posti al livello interrato dell'edificio B del complesso immobiliare denominato "Residenza Miranda" alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. Con pertinenziale il sovrastante lastrico terraneo di copertura.

Dati catastali:

il tutto è identificato al Catasto Fabbricati e così censito:

- a) foglio 15 mappale 1003 sub. 63 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 19
superficie catastale 22 mq - rendita € 71,60.
- b) foglio 15 mappale 1003 sub. 64 – cat. C/6 di cl. 1 di mq. 20
superficie catastale 25 mq - rendita € 75,40
- c) foglio 15 mappale 1003 sub. 108 – cat. F/1 di cl. 120 mq

Confini:

i due box in unico corpo confinano: con enti comuni di cui al mappale 1003 sub. 142 e con terrapieno sugli ulteriori due lati. Sopra con il lastrico sub. 108 compreso nel presente lotto, sotto son il suolo;

il lastrico confina: con corti delle unità immobiliari mappale 1003 sub. 130 e mappale 1003 sub. 20, con terreno mappale 1016, con aria sulla corsia carrabile comune mappale 1003 sub. 142. Sopra con l'aria, sotto con i box mappali 1003 sub. 63 e sub. 64.

Salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

Descrizione del lotto:

Cespite a)

Il box di cui al sub. 63 è ubicato al termine della discesa carrabile che conduce alla volumetria interrata dei garage e delle cantine di pertinenza delle unità immobiliari abitative dei fabbricati B e C. Ha accesso protetto da porta metallica pieghevole ad apertura manuale antistante il quale si sviluppa una breve area coperta comune che offre passaggio per l'accesso pedonale alle ulteriori unità del piano.

Ha pianta trapezia la cui larghezza si riduce verso il fondo del locale, pavimentazione in piastrelle ceramiche ed è privo di intonaco di rifinitura alle pareti, presente invece sul soffitto, entrambi tinteggiati in colorazione bianca. E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

E' significativamente interessato infiltrazioni di acqua dovute al pessimo stato manutentivo e conservativo del sovrastante lastrico nonché da costanti immissioni di acqua la provenienza e le cause delle quali si reputa debbano essere accertate dal Condominio sia in quanto potrebbero essere riconducibile ad un errato sistema di smaltimento condominiale sia in quanto l'entità delle immissioni oltre a creare danno alle unità immobiliare del piano interrato può apportare nel tempo danni anche alle strutture di fondazione dell'edificio.

Al momento del sopralluogo vi erano contenute due modeste scaffalature metalliche componibili leggere ed una più piccola in truciolo di legno, nonché altri oggetti di poco ingombro e facilmente movimentabili. Il tutto da smaltire a cure ed onere dell'Aggiudicatario.

Cespite b)

Il box di cui al sub. 64 è ubicato immediatamente oltre i due cancelli, l'uno carrabile telecomandato l'altro passo d'uomo pedonale, che proteggono l'entrata alla volumetria interrata dei garage e delle cantine di pertinenza delle unità immobiliari abitative dei fabbricati B e C.

Ha accesso protetto da saracinesca ad apertura manuale e pavimentazione in piastrelle ceramiche; l'intonaco di rifinitura e la tinteggiata in colorazione bianca sono solo parzialmente presenti su pareti e soffitto.

E' significativamente interessato infiltrazioni di acqua dovute al pessimo stato manutentivo e conservativo del sovrastante lastrico nonché da costanti immissioni di acqua la provenienza e le cause delle quali si reputa debbano essere accertate dal Condominio sia in quanto potrebbero essere riconducibile ad un errato sistema di smaltimento condominiale sia in quanto l'entità delle immissioni oltre a creare danno alle unità immobiliare del piano interrato può apportare nel tempo danni anche alle strutture di fondazione dell'edificio.

Al momento del sopralluogo vi erano contenuti alcuni barattoli di pittura nonché altri oggetti di ingombro irrisorio e facilmente movimentabili. Il tutto da smaltire a cure ed onere dell'Aggiudicatario.

Cespite c)

Il lastrico sub. 108 costituisce copertura dei box sopra descritti ed in parte anche sovrasta la rampa comune di accesso alle autorimesse pertanto, al fine di consentire il sotto passo veicolare, non è disposto su un unico livello, corrispondente a quello delle abitazioni terranee del fabbricato B per le quali avrebbe potuto costituire corte, ma in parte vi risulta sopraelevata.

Ha accesso da cancelletto pedonale raggiungibile sia da scala che si diparte dal livello interrato sia da camminamento a livello del piano terra, entrambi ricadenti in proprietà condominiale e risulta posto a quota di circa 35 cm inferiore al livello del marciapiedi pertinenziale all'unità immobiliare mappale 1003 sub. 20 (proprietà sig.ri [REDACTED]) dalla quale è delimitata tramite rete di recinzione sorretta da pali. Peraltro per l'agevole superamento del dislivello era stato realizzato un gradinetto ma il collegamento tra le due proprietà è comunque interdetto dalla continuità della recinzione che risulta priva di varchi apparenti.

Versa in pessimo stato manutentivo e conservativo in quanto gli elementi della pavimentazione in grès risultano distaccati dal supporto, sconnessi, interessati da crescita di vegetazione spontanea e da muffe affioranti e provoca infiltrazione nelle unità immobiliari sottostanti (cespiti a e b di cui al presente lotto e mappale 1003 sub. 142 di proprietà condominiale).

Regolarità catastale:

Cespiti a)

la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato.

La profondità del locale è stata infatti rilevata in circa 7,80 m contro i circa 6,48 m graficamente desumibili dalla planimetria; sono presenti altre minori approssimazioni di rappresentazione.

In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Cespiti b)

la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato.

Le dimensioni interne rilevate in sito sono pari a 7,80 x 3,20 m circa mentre nella planimetria catastale sono pari a 6,80 x 3,10 m. desumibili per stima grafica.

In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Cespiti c)

la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato.

Oltre a presentare sviluppo più ridotto, la porzione di corte posta all'estremo lato ovest, a vista corrispondente ad un triangolo avente sviluppo pari a circa 3 mq, risulta inglobata tramite stabile recinzione nella corte dell'unità immobiliare mappale 1003 sub. 190.

In tutti i casi resteranno a carico dell'Aggiudicatario la rettifica dei confini con la proprietà limitrofa e gli aggiornamenti catastali.

Regolarità urbanistica:

Cespiti a)

Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale si rileva che il relativo sviluppo in profondità, per analogia al limitrofo box sub. 64 precisamente quotato, era prevista in 6,80 m. computati all'esterno della soglia di entrata.

Il raffronto con lo stato dei luoghi evidenzia che l'aumento di superficie è avvenuto o a scapito di una intercapedine che non è stata realizzata ma che potrà essere realizzata semplicemente con la costruzione di una muratura posta a distanza di circa un metro dal fondo del locale.

La regolarizzazione edilizia resterà in tutti i casi a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Cespite b)

Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale le dimensioni erano indicate in 3,10 x 6,90 quest'ultima computata all'esterno della soglia di entrata.

Il raffronto con lo stato dei luoghi evidenzia che l'aumento di superficie è avvenuto a scapito di una intercapedine che non è stata realizzata ma che potrà essere realizzata semplicemente con la costruzione di una muratura posta a distanza di circa un metro dal fondo del locale.

La regolarizzazione edilizia resterà in tutti i casi a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Cespite c)

La corte o lastrico di cui trattasi non trova perfetto riscontro negli elaborati progettuali probabilmente in parte anche a causa di approssimazioni grafiche.

La regolarizzazione edilizia resterà in tutti i casi a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Situazione condominiale:

Le unità immobiliari del presente lotto sono comprese nelle pertinenze dell'edificio denominato Condominio Porta Parma nel quale la Società Meridiana concorre alle spese relative alla manutenzione delle parti comuni con quattro unità immobiliari del piano interrato per complessivi 16,62 millesimi.

Amministra lo stabile

[REDACTED] che avendo assunto la carica in epoca relativamente recente non è stata in grado di riferire le specifiche quote spettanti a ciascuna di dette quattro unità immobiliari. Sarà cura dell'Aggiudicatario concordare la suddivisione in accordo con gli aggiudicatari del lotto primo e terzo.

Consistenza del lotto

Cespite a)

- Altezza utile interna:

L'altezza utile interna del box auto compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,40.

- Superficie utile dell'unità immobiliare: da progetto = 19 mq

Cespite b)

- Altezza utile interna:

L'altezza utile interna del box auto compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,40.

- Superficie utile dell'unità immobiliare: da progetto = 20 mq

Cespiti c)

- Superficie nominale: 120 mq;
superficie effettiva circa 100 mq.

Possibilità divisionale

Benché i cespiti potrebbero essere singolarmente alienati, si reputa costituirne unico lotto in quanto la corte costituisce lastrico dei sottostanti box, la fruibilità dei quali è limitata dalle condizioni manutentive e conservative del lastrico stesso.

Valutazione e Criterio di Stima

Le criticità tutte sopra evidenziate fanno supporre che la effettiva richiesta del bene, e quindi la possibilità di aggiudicazione, possa avvenire unicamente a seguito di un prezzo di vendita assai contenuto.

Preso atto che con riferimento alla superficie commerciale in zona i prezzi delle abitazioni civili si attestano mediamente nella somma di € 1.800,00/mq e quelli dei box auto nella somma di circa € 1.300,00/mq; in considerazione della irregolarità urbanistica e catastale, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, della ristrettezza dell'eventuale domanda, si reputa di poter stimare il **valore del lotto** come segue:

box auto sub. 63: mq. 19 x € 650,00 = € 12.350,00
box auto sub. 64: mq. 20 x € 650,00 = € 13.000,00
lastrico solare : mq 100 x € 50 = € 5.000,00
€ 30.350,00

Allegati:

-  L2 1_elapla grafico.pdf
-  L2 2_planimetria m 1003 sub 63.pdf
-  L2 3_planimetria m 1003 sub 64.pdf
-  L2 4 foto.odg.pdf

La Spezia, li 03 novembre 2025
geom. Donatella Remedi



**Lotto Terzo - in Comune di Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a – Fabbricato B**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina al piano interrato dell'edificio B del complesso immobiliare denominato "Residenza Miranda" alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Dati catastali:

L'unità immobiliare di cui trattasi è identificata al Catasto Fabbricati così censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 123 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 14

superficie catastale 17 mq - rendita € 32,54

Confini:

l'unità immobiliare confina sotto con il suolo, sopra con corti del fabbricato C mappale 1003 sub. 190 e mappale 1003 sub. 105; dai lati con corsia carrabile condominiale di accesso mappale 1003 sub. 142, con box auto mappale 1003 sub. 124, con intercapedine condominiale contro terrapieno mappale 1003 sub. 139.

Salvo altri o migliori confini il che non pregiudichi.

Descrizione del lotto:

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni dei fabbricati B e C. Ha pianta trapezia che si riduce sensibilmente verso il fondo dove ha larghezza di circa 40 cm e dove è attraversata da un condotto di scarico aereo; l'accesso è protetto da saracinesca metallica dotata di serratura a chiave. E' privo di bucatore con l'esterno. L'intonaco è presente sulla sola parete divisoria dal box limitrofo di terzi e sul soffitto. Altrove è presente la sola tinteggiatura bianca.

E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

E' significativamente interessato da umidità sia a soffitto sia sulle pareti, in particolare verso il fondo del locale.

Copiose infiltrazioni di acqua sono presenti su tutto il soffitto della corsia condominiale con accumulo sul pavimento in caso di significative o prolungate precipitazioni.

Al momento del sopralluogo risultava ingombro di oggetti vari da avviare a discarica.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato.

La larghezza massima rilevate in sito risultano pari a circa 2,50 m e la profondità pari a circa 5,50 m tali valori come graficamente stimabili dalla planimetria risultano pari a circa 3,60 e 5,90 m. Pertanto il locale ha superficie inferiore a quella catastale. L'altezza utile indicata in planimetria è inoltre pari a 2,20 m contro quella misurata in 2,35.

In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Regolarità urbanistica:

Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale era quotato con le dimensioni di rispettivamente pari a 3,62 e 6,05 ma con differente geometria.

La regolarizzazione edilizia resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Situazione condominiale:

L'unità immobiliare è compresa nelle pertinenze dell'edificio denominato Condominio Porta Parma nel quale la Società Meridiana concorre alle spese relative alla manutenzione delle parti comuni con quattro unità immobiliari del piano interrato per complessivi 16,62 millesimi.

Amministra lo stabile

[REDACTED] che avendo assunto la carica in epoca relativamente recente non è stata in grado di riferire le specifiche quote spettanti a ciascuna di dette quattro unità immobiliari. Sarà cura dell'Aggiudicatario concordare la suddivisione in accordo con gli aggiudicatari del lotto primo e secondo.

Consistenza del lotto

- Altezza utile interna:

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,35.

- Superficie utile dell'unità immobiliare: catastale = 17 mq
da progetto = 17 mq
di fatto = 8,50 mq circa

Possibilità divisionale

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non può ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

Valutazione e Criterio di Stima

Le criticità tutte sopra evidenziate fanno supporre che la effettiva richiesta del bene, e quindi la possibilità di aggiudicazione, possa avvenire unicamente a seguito di un prezzo di vendita assai contenuto.

Preso atto che con riferimento alla superficie commerciale in zona i prezzi delle abitazioni civili si attestano mediamente nella somma di € 1.800,00/mq; in considerazione della irregolarità urbanistica e catastale, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, della ristrettezza dell'eventuale domanda, si reputa di poter stimare il **valore del lotto a corpo in € 2.500,00**

Allegati:

-  L3 1_elapla grafico.pdf
-  L3 2_planimetria m 1003 sub 123.pdf
-  L3 3 foto.odg.pdf

La Spezia, li 03 novembre 2025
geom. Donatella Remedi



**Lotto Quarto - in Comune di Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a – Fabbricato A**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina al piano interrato dell'edificio A del complesso immobiliare denominato "Residenza Miranda" alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Dati catastali:

L'unità immobiliare di cui trattasi è identificata al Catasto Fabbricati così censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 50 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 12

superficie catastale 13 mq - rendita € 32,85

Confini:

l'unità immobiliare confina sotto con il suolo, sopra con corte dell'unità immobiliare mappale 1003 sub. 4; dai lati con corsia carrabile condominiale di accesso mappale 1003 sub. 138, con box auto mappale 1003 sub. 51, con intercapedine condominiale contro terrapieno mappale 1003 sub. 139 e con locale di deposito sub. 127.

Salvo altri o migliori confini il che non pregiudichi.

Descrizione del lotto:

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni del fabbricato. Ha pianta rettangolare ed accesso protetto da porta metallica dotata di serratura a chiave con sopraluce grigliato. E' privo di bucatore con l'esterno. L'intonaco è presente sul solo soffitto. Altrove è presente la sola tinteggiatura bianca.

E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

E' significativamente interessato da umidità sia a soffitto sia sulle pareti, in particolare verso il fondo del locale. Al momento del sopralluogo era occupato da oggetti di proprietà di terzi, tra i quali uno scooter, da cui successivamente è stato liberato.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 tuttavia l'altezza indicata nell'elaborato catastale è di 2,20 m mentre di fatto si è misurata in 2,54 m.

Regolarità urbanistica:

Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 in conformità del quale è stato realizzato,

In tutti i casi eventuali regolarizzazioni edilizia e catastale resteranno a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Situazione condominiale:

L'unità immobiliare è compresa nelle pertinenze dell'edificio denominato Condominio Calcandola nel quale la Società Meridiana concorre alle spese relative alla manutenzione delle parti comuni con due unità immobiliari del piano interrato rispettivamente per 1,39/912,09 e 2,32/912,09

Amministra lo stabile

Sarà cura dell'Aggiudicatario verificare presso l'Amministratore l'effettivo quota spettante alla specifica unità immobiliare.

Consistenza del lotto

- Altezza utile interna: L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,54.
- Superficie commerciale dell'unità immobiliare = m. 13 circa

Possibilità divisionale

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non può ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

Valutazione e Criterio di Stima

Preso atto delle condizioni proprie del bene e del contesto in cui è inserito, si reputa di poter stimare il valore del lotto in circa € 450,00/mq di superficie commerciale ovvero compassionevolmente in € 5.850,00.

Allegati:

-  L4 1_elapla grafico.pdf
-  L4 2_planimetria m 1003 sub 50.pdf
-  L4 3_foto.odg.pdf

La Spezia, li 03 novembre 2025
geom. Donatella Remedi



**Lotto Quinto - in Comune di Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a – Fabbricato A**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina al piano interrato dell'edificio A del complesso immobiliare denominato "Residenza Miranda" alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Dati catastali:

L'unità immobiliare di cui trattasi è identificata al Catasto Fabbricati così censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 135 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 20

superficie catastale 24 mq - rendita € 54,74

Confini:

l'unità immobiliare confina sotto con il suolo, sopra con unità immobiliare terranea mappale 1003 sub. 1; dai lati con intercapedine condominiale mappale 1003 sub. 139, con box auto mappale 1003 sub. 137, con locale tecnico ascensore mappale 1003 sub. 136 e con corsia condominiale di accesso mappale 1003 sub. 138.

Salvo altri o migliori confini il che non pregiudichi.

Descrizione del lotto:

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni del fabbricato. Ha pianta rettangolare ed accesso privo di infisso; piccole bucatore che si aprono appena sotto il soffitto consentono il ricambio d'aria. L'intonaco è presente solo sul soffitto. Alle pareti è presente la sola tinteggiatura bianca. Il locale è attraversato da condotti e tubazioni aeree

E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

Al momento del sopralluogo era occupato da oggetti di proprietà di terzi tra i quali una lavatrice e taluni da smaltire facilmente movimentabili.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto presenta dimensioni graficamente stimabili in circa 6,40 x 3,10 m ed altezza indicata in 2,20 m mentre di fatto si sono rilevate dimensioni in pianta pari a 5,60 x 2,40 ed altezza di 2,75 m. L'altezza vi è indicata in m. 2,20 contro i 2,78 rilevati.

In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso

Regolarità urbanistica:

Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 dove non è stato quotato ma è comunque rappresentato con dimensioni, maggiori di quelle realizzate, corrispondenti a quelle della planimetria catastale.

La regolarizzazione edilizia resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Situazione condominiale:

L'unità immobiliare è compresa nelle pertinenze dell'edificio denominato Condominio Calcandola nel quale la Società Meridiana concorre alle spese relative alla manutenzione delle parti comuni con due unità immobiliari del piano interrato rispettivamente per 1,39/912,09 e 2,32/912,09

Amministra lo stabile

Sarà cura dell'Aggiudicatario verificare presso l'Amministratore l'effettivo quota spettante alla specifica unità immobiliare.

Consistenza del lotto

- Altezza utile interna:

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,75.

- Superficie utile dell'unità immobiliare: di fatto = $(2,40 \times 5,60) = 13,50$ mq circa

Possibilità divisionale

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non può ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

Valutazione e Criterio di Stima

Preso atto delle condizioni proprie del bene e del contesto in cui è inserito, si reputa di poter stimare il valore del lotto in circa € 450,00/mq di superficie utile ovvero compassionevolmente in € **5.850,00**.

La Spezia, li 03 novembre 2025
geom. Donatella Remei

Allegati:

-  L5_1_elapla grafico.pdf
-  L5_2 planimetria m 1003 sub 135.pdf
-  L5_3 foto.odg.pdf



**Ulteriori porzioni immobiliari - in Comune di Sarzana (SP)
alla località Olmo in Via Cisa n. 4 – Traversa I^a**

1. ULTERIORI BENI IMMOBILI :

Piena ed intera proprietà di porzioni immobiliari che si reputa non possano essere ordinariamente stimate in quanto sono prive di mercato dal momento che la relativa offerta resterebbe quasi certamente disattesa. Trattasi di:

- a - Corsia centrale di accesso e di manovra a posti auto scoperti posti nelle adiacenze dell'edificio A (sub da 145 a 166) e costituenti pro quota proprietà di tutti i condòmini proprietari delle tre palazzine del complesso residenziale. E catastalmente identificata al Catasto Fabbricati:

foglio 15 mappale 1003 sub. 180 corte urbana cat. F/1 di 120 mq

Tale corsia è posta a servizio dei posti auto posti realizzati a pettine in doppio ordine che altrimenti risulterebbero interclusi.

L'acquisto dei posti auto è avvenuto con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulia Angelini rep. 631 del 07.01.2019 trascritta a Sarzana al R.P. 344 in data 05.02.2019.

La società Meridiana ne ha trasferito la proprietà come contropartita dell'estinzione di una obbligazione derivante da sentenza del Tribunale di La Spezia n. 966/2015 del 27.11.2015 relativa a procedimento civile R.G. 1928/2013.

Nell'atto non è in alcun modo citato il mappale 1003 sub. 180 che però pur essendo censito quale area urbana in capo alla Società costruttrice, nell'elaborato planimetrico è descritto quale *Accesso carraio, spazi di manovra e camminamenti, comuni ai sub.* da 145 a 166, 178 quindi ne pare evidente la stretta e necessaria pertinenzialità ai posti auto.

- b - Area scoperta posta in prossimità dei parcheggi dell'edificio A.

Identificata al Catasto Fabbricati e censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 194 – corte urbana cat F/1 di 55 mq.

L'unità catastale corrisponde all'insieme di un frastaglio di area asfaltata che di fatto fa parte della strada comunale, una porzione di area verde piantumata a confine con l'area dei parcheggi di cui sopra, una porzione di marciapiedi di pubblico passaggio ed un'area pavimentata con autobloccanti e delimitata su due lati da cordolo murario che nei progetti ultimi di costruzione del complesso avrebbe dovuto essere destinata ad isola ecologica ovvero a sito per la collocazione dei cassonetti di raccolta dei rifiuti urbani prima dell'attivazione della raccolta porta a porta.

Tale area pavimentata, avente superficie di circa 23 mq, viene utilizzata quale posto auto prestandosi bene a tale scopo e qualora la destinazione di fatto fosse lecita, l'area presenterebbe anche un discreto valore dal momento che potrebbe essere offerta anche a terzi estranei al complesso residenziale: il prezzo medio di posti auto in zona si aggira sulla somma di € 850/mq ($850 \times 23 = \text{c.a. } 20.000,00 \text{ €}$).

Tale destinazione non è però ammissibile trattandosi di pertinenza comune vincolata ad isola ecologica in virtù della convenzione R.P. 685/2007.

- c - Porzione di viabilità asfaltata non carrabile di fatto facente parte del percorso ciclo pedonale di uso pubblico che collega Porta Parma alla Via del Paradiso. E catastalmente identificata al Catasto Fabbricati e censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 181 – corte urbana cat F/1 di 255 mq.

Tale viabilità che non faceva parte del comparto edificabile (scheda di progetto n. 4 – via Cisa Olmo – Unità di intervento 6) è delimitata ad un lato dall'argine del torrente Calcan-dola e dal lato opposto da elementi di delimitazione della porzione di area verde mappale 1003 sub. 193 ceduta al Comune e dal cordolo dell'isola ecologica mappale 1003 sub. 194 di cui sopra si è riferito.

- d - Porzione di viabilità lastricata carrabile che collega la Via della Cisa all'area verde retrostante l'edificio A ricadente nel mappale 193 (proprietà ceduta al Comune). E catastalmente identificata al Catasto Fabbricati e censita:

foglio 15 mappale 1003 sub. 182 – corte urbana cat. F/1 di 210 mq.

Tale viabilità non faceva parte del comparto edificabile ma preesisteva certamente alla realizzazione del complesso in quanto principalmente offre accesso pedonale e carrabile alle unità immobiliari dell'edificio mappali 584-944 con relativa area scoperta mappale 921 ed alle unità immobiliari dell'edificio mappale 583 con relativa area scoperta pertinenziale. E' infatti oggetto di concessione di passo carrabile n. 747/2000 del Comune di Sarzana.

Allegati:

 U 1_elapla grafico.pdf

 U 2_foto.odg.pdf

 U 2a_RP 344.pdf

 U 3_utenti strada 583 s 13.pdf

 U 4_utenti strada 583 sub 18.pdf

 U 5_utenti strada583 sub 19.pdf

 U 6_utenti strada583 sub 20.pdf

 U 7_utenti strada583 sub 21.pdf

 U 8_utenti strada583 sub 25.pdf

 U 9_utenti strada583 sub 26.pdf

 U 10_utenti strada583 sub 32.pdf

 U 11_mappale 921.pdf

 U 12_utenti strada584 sub 3.pdf

 U 13_utenti strada584 sub 5.pdf

 U 14_utenti strada584 sub 6.pdf

 U 15_utenti strada944.pdf

geom. Donatella Remedi



La Spezia, 03 novembre 2025