FALLIMENTO AZIENDA AGRICOLA CAMPANA GIAMPAOLO
(R.F. 11/2012)

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
SITI IN VIA POLVINE SNC, PIANO DI VEZZANO LIGURE (SP)
(Fg. 17, Mapp. 570 e 571)

La Spezia, 7 ottobre 2024

ARCHITETTO FABRIZIO ESPOSITO N. 556

FABRIZIO ESPOSITO ARCHITETTO
n. 556 dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia della Spezia
P. Iva 01274350113
C.F. SPS FRZ 68P26 E463Q
VIA XX SETTEMBRE, 264 - 19121, LA SPEZIA
Cellulare 328 8246864
Mail: fabrizio.esposito@archiworldpec.it (certificata) e fabrizioespositoarchitetto@gmail.com

INDICE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabrizio Esposito, nato a La Spezia (SP) il 26.09.1968, C.F. SPSFRZ68P26E463Q, iscritto al n. 556A dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di La Spezia, con studio in Via XX Settembre, 264 - 19121, La Spezia (SP), a seguito dell'incarico peritale conferitogli dal Dott. Gianluca Beverini, nella qualità di curatore del fallimento, redige la presente stima sui beni immobili siti in Vezzano Ligure (SP), contraddistinti al Fg. 17, mapp. 570 e 571.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente stima sono stati reperiti nel mese di settembre 2023 attraverso sopralluoghi presso gli immobili suindicati e acquisizione dei dati presso le autorità competenti. L'accesso all'interno dell'immobile è stato finalizzato alle verifiche e ai rilievi planimetrici per la valutazione della potenzialità dello stesso. I sopralluoghi sono stati effettuati alla presenza del Dott. Gianluca Beverini, in piena e totale autonomia di giudizio.

STANDARD GENERALI DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Secondo gli *Standard Europei Di Valutazione - EVS 2012 (EVS.1)* e secondo quanto riportato all'articolo 4, co. 1, punto 76, del *Regolamento 575/2013/UE*, con il termine di "valore di mercato" (d'ora in poi VdM) si deve intendere: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*. Tale definizione è riferibile a una situazione ipotetica in cui il VdM stimato coincide con l'importo effettivamente contrattato in situazioni di compravendita.

Trattandosi di un caso reale di stima, quindi, la definizione data dalla *UE* e dalla regolamentazione degli *Standard Europei* è qui utilizzata come riferimento generale per il calcolo del probabile VdM, in quanto sullo stesso incidono parametri e condizioni particolari non previste dalle normative europee.

CRITERI DI STIMA PER IL CALCOLO DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

I criteri di stima variano in funzione del motivo per cui si valuta un immobile e sono, in pratica, riconducibili alle seguenti tipologie generali:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Nel caso in esame, è sufficiente attenersi al calcolo riferibile alla prima tipologia generale (VdM). In particolare, il VdM sarà calcolato adottando il metodo del calcolo del VdM in €/mq dedotto dall'analisi comparativa con compendi immobiliari aventi simili caratteristiche, ubicati nelle medesime zone, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato (confronto di mercato sintetico comparativo); tale metodo è utilizzabile in quanto gli immobili oggetto di stima hanno caratteristiche e

tipologie ricorrenti e ripetute sul mercato.
Questo metodo, tuttavia, presenta un grado d'incertezza che varia in funzione della data di stesura delle tabelle (andamento oscillante del mercato delle compravendite immobiliari) e per il loro elevato *range* tra prezzo minimo e prezzo massimo e per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in stima, quali il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro regolarità urbanistica, l'esistenza o meno di servitù, ipoteche o simili, la vicinanza e l'accessibilità alla rete viaria principale e alle altre infrastrutture di trasporto, la distanza dai principali servizi urbani.

Inoltre, non è secondario considerare anche il numero totale degli immobili con identica destinazione funzionale presenti sul mercato immobiliare, anche con metrature, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tipologie costruttive molto diverse, poiché il numero di immobili funzionalmente simili presenti sul mercato incide sull'andamento del rapporto domanda/offerta (es.: un elevato numero di fondi commerciali invenduti e presenti da più di 6-12 mesi sul mercato è sinonimo o di elevato prezzo di richiesta o di vera e propria inadeguatezza dell'immobile alla funzione richiesta, e viceversa).

CRITERIO DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA SUPERFICIALE IN MQ

Il calcolo delle superfici dei beni immobiliari in stima può essere condotto secondo due diverse modalità:

- *la Superficie Esterna Lorda* (d'ora in poi SEL) definita come *"area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 150 cm dal piano di pavimento"*[1]. Tale superficie comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi, la metà dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e non portanti, compresi i pilastri o altre strutture verticali interne, gli spazi distributivi verticali interni (scale, vani-corsa degli ascensori o montacarichi, ecc.) e orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), i locali tecnici e le condutture tecniche interne o contigue all'immobile (centrali termiche o di accumulo di energia, spazi dedicati agli impianti tecnologici, cisterne per liquidi e/o combustibili, condotti verticali e orizzontali di climatizzazione dell'aria, ecc.); non comprende le rampe d'accesso esterne scoperte, i balconi, i terrazzi, i porticati ricavati all'interno del sedime dell'immobile (area coperta), i decori e gli aggetti a scopo di ornamento, le aree scoperte delimitate da muri di confine.
- la *Superficie Convenzionale Commerciale*, detta anche *Vendibile* (d'ora in poi SCV). Tale superficie è data dalla somma[2]:
- delle superfici coperte, dove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

[1] Vedasi il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* al Cap. 2, co. 4.2.1.
[2] Vedasi il *Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI* redatto dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, p. 24.

Per la presente stima si ritiene opportuno fare riferimento alla SCV, **poiché tale tipo di superficie è comunemente utilizzata nelle compravendite e fa comunque riferimento alla compilazione dei documenti *DocFA* depositati all'Agenzia delle Entrate, sia in cartaceo che in via telematica, ogniqualvolta un immobile subisce delle variazioni materiali o proprietarie.**

INDIVIDUAZIONE SCHEMATICA DEI COMPENDI OGGETTO DI STIMA

La presente stima riguarda alcuni beni immobiliari situati nel comune di Vezzano Ligure, nella porzione comunale della piana del fiume Magra.

Detti beni immobiliari consistono in fabbricato (Fg. 17, mapp. 571), di un piano fuori terra, con annessa veranda, e in una corte (Fg. 17, mapp. 570) adibita a giardino e altri usi consentiti in aree scoperte, di proprietà privata, direttamente accessibile dalla strada pubblica, unita catastalmente con un terreno adibito agli usi produttivi agricoli. Le due unità immobiliari risultano accorpate e completamente recintate: l'unico accesso dall'area pubblica è costituito dal cancello sulla strada vicinale sterrata limitrofa al terreno.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili suddetti sono situati nella piana del fiume Magra ricadente nei limiti amministrativi del comune di Vezzano Ligure, in un'area quasi completamente adibita ad usi agricoli (orti, colture intensive, oliveti, frutteti) e a insediamenti per le reti infrastrutturali e tecnologiche (rete gas, telecomunicazioni, ecc.).

Nello specifico, gli immobili sono costituiti da:

- un fabbricato (Fg. 17, mapp. 571, C/2a, classe 1, consistenza 32 mq);
- un terreno (Fg. 17, mapp. 570, seminativo irriguo arborato di classe 2, consistenza 1.402 mq).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Vezzano Ligure è il PUC approvato con modifiche con D.G.R. Liguria n. 648 del 19.07.2019, entrato in vigore il 14.08.2019 (BURL n. 33 del 14.08.2019)[3],

Gli immobili in stima sono classificati dal PUC di Vezzano Ligure come appartenenti all'Ambito E6.2, "*Ambiti delle aree agricole perifluviali*". Gli Ambiti E6.2 comprendono parti di territorio agricolo di pianura che si affacciano sul Magra e sono equiparati agli "*Territori prativi, boschivi e naturali*" di cui all'art. 37 della L.R. 36/1997 e s.m.i. e assumono funzione di corridoio ecologico con capacità di produzione agro-alimentare. Il PUC prevede che in tali ambiti siano incentivate le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione degli elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.

In tale ambito sono ammessi: interventi di manutenzione e ripristino delle arginature, delle condotte di fossi e canali; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di annessi agricoli e manufatti esistenti. Non sono

[3] adeguato d'ufficio alle modifiche prescritte dalla D.G.R. Liguria n. 648/2019 e pubblicato sul BURL n. 47 del 20.11.2019; primo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 9 del 25.05.2020 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 25.07.2020; secondo aggiornamento art. 43 L.R. 36/97, adottato con Del.C.C. n. 16 del 28.06.2023 e approvato ai sensi dell'art. 43, co.7, della L.R. 36/97 e s.m.i. in data 30.08.2023.

ammessi: interventi di escavazione o riporti di terra né la realizzazione di muri o altre forme di recinzione; la realizzazione di nuovi annessi agricoli o altri manufatti.

Pertanto, oltre a non essere ammessa alcuna nuova edificazione, il fabbricato contraddistinto al Fg. 17, mapp. 571, non è passibile di trasformazioni edilizie comportanti aumento di volumetrie esistenti.

VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

Le due unità immobiliari, secondo quanto desumibile dalle tavole di vincolo del PUC di Vezzano Ligure, sono sottoposte ai seguenti vincoli urbanistici e paesaggistici:

- L. 64/1974 e D.P.R. 380/2001, aree sismiche;
- R.D. 523/1904, rischi idraulici;
- DD.MM. 24.04.1985, "*Complessi paesistici*";
- D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c), "*Territorio ricompreso nella fascia di rispetto di 150 metri dai corsi d'acqua*";
- D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. f), "*Parchi e riserve naturali*";
- Zonizzazione di vincolo idrologico, Aree colpite dall'alluvione del 25 ottobre 2011;
- *S.I.C., Siti di Interesse Comunitario*;
- Autorità di Bacino, "*Fascia di riassetto fluviale con pericolosità idraulica molto elevata – elevata (aree inondabili con Tr = 30 anni)*";
- Parco Montemarcello – Magra, "*APaf – Aree di protezione delle fasce agricole perifluviali*".

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Non è stato possibile recuperare le pratiche edilizie concernenti l'edificazione presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vezzano Ligure. Tuttavia, sono presenti alcuni provvedimenti successivi a sopralluoghi, con ingiunzioni di demolizione per la presenza di vari abusi edilizi, sia sul fabbricato esistente, sia per la presenza di altre volumetrie non autorizzate, sia per la recinzione del terreno.

INQUADRAMENTO CATASTALE E PROVENIENZA

I beni immobiliari sono iscritto al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Settore Territorio) della Spezia, Comune di Vezzano Ligure. I due cespiti risultano tra loro confinanti e collegati. A essi si accede dall'unica entrata sulla via sterrata pubblica.

Da visura catastale sono desumibili i seguenti parametri identificativi, di classamento e di intestazione:

Comune di Vezzano Ligure, Catasto Fabbricati e Terreni

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
17	570	-	seminativo irriguo arborato	2	1.402 mq	€ 17,38 (dominicale)
17	571	-	C/2	-	32 mq	€ 39,66

Intestati

Dati catastali	*Dati anagrafici*	*Diritti e oneri reali*
Fg. 17, mapp. 570	Campana Giampaolo (CMPGPL61C12I628H)	Piena proprietà
Fg. 17, mapp. 571	Campana Giampaolo (CMPGPL61C12I628H)	Piena proprietà

CONFORMITÀ CATASTALE

Esaminando le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, non sussiste perfetta conformità tra quanto rilevato e lo stato attuale dei luoghi, sia quel che riguarda il fabbricato, sia per ciò che riguarda il terreno.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Ambedue gli immobili sono entrati nel possesso del Campana Giampaolo in forza di atto pubblico di compravendita del 01.12.2006, registrato a Sarzana dal Notaio Tito Raimondi, rep. n. 140553[4].

Le due unità immobiliari risultano gravati da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 01.12.2006, registrato a Sarzana dal Notaio Tito Raimondi, rep. n. 140554/28797.

Le due unità immobiliari sono sottoposte a Decreto Ingiuntivo del 05.09.2011, iscritto al n. di Registro Generale 7415 e di Registro Particolare 1215 del Tribunale della Spezia, sezione di Sarzana, derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNIPOL Banca S.p.A., per la somma di 66.694,25 €.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

L'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 17, mappale 571, è classificata quale C/2, ovvero "*magazzino o cantina che non sia pertinenza di un'abitazione*". La superficie catastale è pari a 32 mq, la superficie commerciale è rilevata in 40 mq dai Tecnici del comune di Vezzano Ligure.

All'unità si accede tramite cancello metallico su strada sterrata vicinale pubblica e successivo transito sulla parte adibita a corte del terreno contraddistinto al Fg. 17, mappale 570.

Gli esterni del fabbricato sono in pessimo stato di conservazione: le superfici risultano intonacate e pitturate, anche se sono presenti evidenti e diffusi segni di degrado, soprattutto intorno alle bucature che sono completamente da rimurare. La muratura perimetrale è in mattoni pieni, a sezione ridotta, e in blocchetti forati in calcestruzzo espanso. La copertura è piana, con segni di ammaloramento nella parte dello sporto di gronda. L'impermeabilizzazione della copertura è parzialmente degradata. La pavimentazione esterna è ammalorata, in piastrelle di klinker di pessima qualità, semplicemente posate su un battuto di terra.

Gli interni sono pavimentati in gres porcellanato, senza evidenti segni di ammaloramenti. Non essendo il pavimento rialzato rispetto al piano di campagna, è da verificare la tenuta nel tempo dalle infiltrazioni di umidità di risalita. Le pareti verticali e il soffitto sono intonacati al civile e mal pitturati e presentano muffe e infiltrazioni di umidità. Alcune pareti sono parzialmente piastrellate, in modo discontinuo e con alcune

[4] Nota presentata con Modello Unico n. 8007.1/2006, Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 21.12.2006.

piastrelle spaccate. Le finestre e ogni altro tipo di infisso sono assenti, come assenti sono pure i controtelai murati. Il bagno è in pessimo stato di conservazione. Le putrelle di sostegno della copertura sono a vista, da verificare staticamente.

Gli impianti sono presenti, ma disattivati e non a norma. Il quadro generale dell'impianto elettrico non è a norma, è obsoleto e parzialmente danneggiato; sono presenti molte scatolette elettriche murate scorrettamente, senza frutti e non chiuse; non sono presenti apparecchi di illuminazione. L'impianto idrico interno è assente, insieme con il ripiano della cucina e le altre apparecchiature idriche.

Il terreno contraddistinto al Fg. 17, mappale 570, è adibito a:

- corte di accesso per le automobili nella parte immediatamente afferente al fabbricato;
- veranda, sul lato esposto verso sud-ovest del fabbricato;
- terreno ad uso produttivo agricolo.

Il terreno è completamente recintato con una rete metallica sostenuta da paletti metallici infissi nel terreno, senza cordoli o muretti alla base. Il cancello è sorretto lateralmente da colonnini in cemento.

Il terreno è pressoché pianeggiante, ed è adibito a coltivazione di specie orticole. Non sono presenti alberi da frutto o filari.

ABUSI EDILIZI E DI ALTRA NATURA

Il compendio presenta abusi di varia natura, tutti verificati come tali da sopralluoghi dei VV.UU. e dei tecnici del comune di Vezzano Ligure. Tali abusi sono:

- la veranda prospiciente il fabbricato, non autorizzata e di dimensioni eccedenti ogni eventuale autorizzazione;
- la presenza, sul terreno, di alcuni volumi adibiti a depositi, pollai, magazzini, non autorizzabili nell'ambito in esame, oltretutto realizzati con materiali fatiscenti e vietati (eternit);
- la recinzione completa del terreno, in ogni suo lato, non autorizzabile negli ambiti perifluviali in quanto pericolosa in caso di esondazione del fiume.

Per tutte queste opere abusive è stata emessa specifica ordinanza di demolizione (cfr. in "Allegati") e non è possibile alcuna deroga o regolarizzazione di quanto realizzato.

STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA

Nel caso in ispecie, non è possibile utilizzare un metodo di stima per confronto sintetico comparativo che consenta di determinare il più probabile VdM degli immobili oggetto di fallimento, in quanto nell'ambito commerciale di riferimento non si sono ritrovati immobili con caratteristiche simili, stante lo stato di ammaloramento e i vari abusi edilizi presenti.

Il metodo per confronto comparativo, infatti, portando alla formazione di un *range* di valori in €/mq - al cui interno si dovrà collocare il VdM dell'immobile oggetto di stima – necessita dell'individuazione di un mercato omogeneo di riferimento abbastanza esteso e attendibile. Ciò non è stato possibile per gli immobili in esame.

Si procederà pertanto facendo riferimento alle valutazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, o alle valutazioni della Camera di Commercio della Spezia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

Per ciò che attiene al fabbricato e in ragione di quanto sopradetto, è preferibile calcolare il più probabile VdM facendo semplicemente riferimento al valore assegnato agli immobili dall'Agenzia delle Entrate - settore Territorio, per l'ambito omogeneo di riferimento (Tabelle O.M.I., cfr. in "Allegati").

Per gli immobili ad uso assimilabile al residenziale, per l'ambito "*Piano di Vezzano*", risulta:

Abitazioni di tipo economico	VdM	
	Minimo 800 €/mq	Massimo 1200 €/mq

Pertanto, per una superficie commerciale di 40 mq, si ottiene un valore minimo e uno massimo, pari a:

VdM minimo tabella O.M.I. = 32.000 € **VdM massimo tabella O.M.I. = 48.000 €**

Il VdM più attendibile, per il fabbricato in esame, è quello minimo:

VdM tabella O.M.I. = 32.000 €

Tuttavia, il Valore di Mercato così calcolato si riferisce ad immobili in condizioni discrete e abitabili, condizioni che non sono presenti nel fabbricato.

Stante le condizioni materiali attuali, è necessario applicare una riduzione pari al costo degli adeguamenti edilizi di ristrutturazione. Tale costo è quantificabile tramite "*Prezzario delle opere edili della Regione Liguria*", alla voce RE.024/2A-56:

Costo medio di ristrutturazione al mq = 400 €

Ovvero, per la superficie commerciale indicata:

Costi complessivi medi di ristrutturazione = 16.000 €

In seguito a questa riduzione di prezzo, il Valore di Mercato del fabbricato (Fg. 17, mapp. 571) risulta essere:

VdM fabbricato tabella O.M.I. = VdM - Costi complessivi medi di ristrutturazione = 32.000 € - 16.000 €

VdM fabbricato tabella O.M.I. = 16.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Per determinare il valore del terreno, si procede utilizzando due metodi:

1) calcolo tramite attualizzazione valoriale delle Camere di Commercio Italiane;
2) calcolo tramite tabelle O.M.I. per l'ambito in esame o, se tale tabella non fosse disponibile o aggiornata, in alternativa, tabella assimilabile per caratteristiche colturali.

Tramite il metodo 1), si applica la maggiorazione prevista nei calcoli valoriali della Camera di Commercio della Spezia, che vale:

VdM terreno CdC Spezia = reddito dominicale x 1,25 x (compreso tra 120 o 130) =

= 17,38 € (2023) x 1,25 x (compreso tra 120 o 130)

I due valori, minimo e massimo, risultano:

VdM minimo terreno CdC Spezia = 17,38 € (2023) x 1,25 x 120 = 2.607,00 €

VdM massimo terreno CdC Spezia = 17,38 € (2023) x 1,25 x 130 = 2.825,00 €

Stante le buone condizioni del fondo, si può ragionevolmente assumere il valore massimo quale primo valore di riferimento, pari a:

2.825,00 €

Tramite il metodo 2), il valore da scheda O.M.I. per un ambito ligure paragonabile e per la stessa categoria di coltivazione (cfr. "Allegati"), è:

21.683,91 €/Ha

Ovvero, per una superficie di 1.402 mq:

3.035 €

Ambedue i valori calcolati sono attendibili, pertanto si può ragionevolmente intendere che il VdM del terreno è la media tra questi due valori:

(2.825,00 € + 3.035,00 €) / 2 = 5.860,00 / 2 = 2.930,00 €

arrotondabile a:

VdM terreno = 2.900 €

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO SENZA RIDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E PER REGOLARIZZAZIONI

Il valore complessivo dei due immobili, senza le riduzioni di valore imputabili alle regolarizzazioni necessarie, è pari a:

VdM fabbricato + VdM terreno = 16.000 € + 2.900 € = 18.900 €

STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Come precisato nel paragrafo "*Abusi edilizi e di altra natura*", ambedue le unità immobiliari presentano abusi edilizi che riducono il valore degli immobili stessi, dovendosi necessariamente regolarizzare dal punto di vista amministrativo, materiale e catastale.

Gli abusi, verificati come tali da sopralluoghi dei VV.UU. e dei tecnici del comune di Vezzano Ligure, sono:

- la veranda prospiciente il fabbricato, non autorizzata e di dimensioni eccedenti ogni eventuale autorizzazione, di dimensioni pari a 41,55 mq;
- la presenza, sul terreno, di alcuni volumi adibiti a depositi, pollai, magazzini, non autorizzabili nell'ambito in esame, oltretutto realizzati con materiali fatiscenti e pericolosi (eternit), di dimensioni pari a 111,20 mq (manufatto in legname) e 49,25 mq (gazebo);
- la recinzione completa del terreno, in ogni suo lato, non autorizzabile negli ambiti perifluviali in quanto pericolosa in caso di esondazione del fiume (250 metri lineari).

Per queste opere abusive è stata emessa specifica ordinanza di demolizione e non è possibile alcuna deroga o regolarizzazione di quanto realizzato.

I provvedimenti sono i seguenti (cfr. in "Allegati"):

- procedimento di illecito edilizio n. 016AE2017, prot. 13452 del 17.11.2017 del comune di Vezzano Ligure;
- ordinanza di demolizione n. 120 del 29.11.2017 del comune di Vezzano Ligure

La sanzione pecuniaria imposta ai sensi dell'art. 37, co. 4, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. impone il pagamento di 516,00 €, ancora non versati.

A questa cifra vanno aggiunti:

- i costi derivanti dall'espletamento delle pratiche amministrative tramite tecnico qualificato;
- i costi di smontaggio/demolizione, conferimento in discarica e messa in sicurezza dei luoghi per l'eliminazione dei manufatti abusivi (veranda e altri volumi illeciti).

Per la valutazione dei costi di cui al primo punto, si valuta una spesa media *una tantum* pari a:

oneri tecnici per regolarizzazione amministrativa e catastale = 1.500 €

Per la valutazione del secondo punto, si fa riferimento al "*Prezzario delle opere edili della Regione Liguria*", per le varie voci:

voce RE.020/2C-00, "*smontaggio/demolizione di veranda realizzato in struttura metallica di ferro-tubi, con ancoraggi al terreno in bicchieri di calcestruzzo, compreso smontaggio della copertura, ove in materiale plastico in lastre, fogli o pannelli, compreso conferimento in discarica autorizzata*";

voce RE.020/2A-106 e RE.807/3S, "*smontaggio/demolizione di struttura lignea, compreso smontaggio in sicurezza della copertura, in eternit, compreso conferimento in discarica autorizzata*";

voce RE.020/2A-106, "*smontaggio/demolizione di gazebo realizzato in struttura metallica semplice, compreso smontaggio della copertura in materiale plastico, compreso conferimento in discarica autorizzata*";

voce RE.40/7Z-06, "*smontaggio di recinzione in maglia metallica, sorretta da pali metallici semplicemente infissi nel terreno, compreso conferimento in discarica autorizzata*".

I prezzi medi risultano essere:

Voce	RE.020/2C-00	RE.020/2A-106	RE.807/3S	RE.020/2A-106	RE.40/7Z-06
Costo unitario	27,10 €/mq	9,50 €/mq	20,10 €/mq	12,00 €/mq	8 €/metro lineare
Dimensioni	41,55 mq	111,20 mq	111,20 mq	49,25 mq	250,00 ml
Costo totale	1.126,00 €	1.056,40 €	2.235,12 €	591,00 €	2.000,00 €

Il costo totale delle demolizioni/smontaggi, con il conferimento in discarica, è pari a:

costi totali demolizioni/smontaggi/discarica = 1.126,00 € + 1.056,40€ + 2.235,12 € + 591,00 € + 2.000,00 € =

costi totali demolizioni/smontaggi/discarica = 7.008,52 € arrotondati a 7.000,00 €

Gli oneri totali per la regolarizzazione le demolizioni, dunque, assommano a:

sanzione + oneri tecnici + demolizioni/smontaggi/discarica = 516 € + 1.500 € + 7.000 € =

= 9.016 € arrotondati a 9.000 €

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO CON RIDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E PER REGOLARIZZAZIONI

Il VdM finale del compendio immobiliare assomma a:

VdM fabbricato + VdM terreno - oneri totali per la regolarizzazione = 18.900 € - 9.000 € =

Valore di Mercato del compendio con riduzione = 9.900 €

CONCLUSIONI

Come previsto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (CDVI), IV Edizione, Cap. 11, punto 4.16.10.1, il sottoscritto perito estimatore, Arch. Fabrizio Esposito, dichiara che:

- la valutazione è basata sulle conoscenze dirette (sopralluoghi, ispezioni, verifiche presso enti pubblici e di registro immobiliare, ecc.) e indirette (pregresse esperienze di valutazione, approfondimenti teorici in corsi di perfezionamento e/o di formazione professionale) del valutatore;
- il valutatore non ha alcun interesse sugli immobili o sui diritti reali eventualmente esistenti sugli stessi;
- il valutatore ha agito secondo gli standard etici e le norme deontologiche professionali.

La Spezia, 7 ottobre 2024.

Il valutatore

ARCHITETTO FABRIZIO ESPOSITO N. 556

(Arch. FABRIZIO ESPOSITO)

ALLEGATI

FABRIZIO ESPOSITO ARCHITETTO
n. 556 dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia della Spezia
P. Iva 01274350113
C.F. SPS FRZ 68P26 E463Q
VIA XX SETTEMBRE, 264 - 19121, LA SPEZIA
Cellulare 328 8246864
Mail: fabrizio.esposito@archiworldpec.it (certificata) e fabrizioespositoarchitetto@gmail.com

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO SU GOOGLE EARTH


Fabbricato - Fg. 17, mapp. 571
Terreno - Fg. 17, mapp. 570

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Direzione Provinciale di La Spezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE MOLLERO Vis. tel.(1.80 euro)

7-Lug-2023 10:8:16
Protcollo pratica T60091/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SP) VEZZANO LIGURE
Foglio: 17

2 Particelle: 570,571

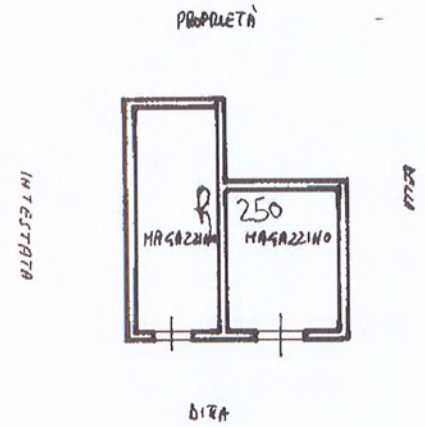
PLANIMETRIA CATASTALE FG. 17, MAPP. 571

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VEZZANO L. via POLVINE civ.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2023 - Comune di VEZZANO LIGURE(L819) - < Foglio 17 - Particella 571 - Subalterno >
VIA PIANO VEZZANO SECONDO Piano T

10 metri

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di Variazione ☐ Ultima planimetria in atti Identificativi catastali: F. 17 n. 103 sub.	Compilata dal GEOMETRA GIANCARLO PIETRA (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di LA SPEZIA n. 601 data ..... Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO 3968 28 LUG. 1995

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

VISURE CATASTALI ATTUALI

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **24/07/2023**
Ora: **12:24:55**
Numero Pratica: **T153531/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/07/2023**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023
Dati identificativi: Comune di **VEZZANO LIGURE (L819) (SP)**
Foglio **17** Particella **570**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 17,38 Lire 33.648**
agrario **Euro 10,86 Lire 21.030**
Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**
Superficie: **1.402 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 ATTO IN DEROGA (n. 1858.1/1995)

> Dati identificativi

Comune di **VEZZANO LIGURE (L819) (SP)**
Foglio **17** Particella **570**
Partita: **7899**

TIPO MAPPALE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 ATTO IN DEROGA (n. 1858.1/1995)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 17,38 Lire 33.648**
agrario **Euro 10,86 Lire 21.030**
Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**
Superficie: **1.402 m²**

TIPO MAPPALE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 ATTO IN DEROGA (n. 1858.1/1995)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CAMPANA Giampaolo
(CF CMPGPL61C12I628H)
nato a SERIATE (BG) il 12/03/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/12/2006 Pubblico ufficiale RAIMONDI TITO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 140553 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8007.1/2006 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 21/12/2006

Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **24/07/2023**
Ora: **12:24:55**
Numero Pratica: **T153531/2023**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **15/07/2023**
Ora: **08:20:18**
Numero Pratica: **T493675/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **15/07/2023**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/07/2023
Dati identificativi: Comune di **VEZZANO LIGURE (L819) (SP)**
Foglio **17** Particella **571**
Busta mod.58: **200765**
Classamento:
Rendita: **Euro 39,66**
Categoria **C/2**[a], Classe **1**, Consistenza **32 m²**

Indirizzo: VIA PIANO VEZZANO SECONDO Piano T
Dati di superficie: Totale: **40 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2016 Pratica n. SP0102327 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17863.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di **VEZZANO LIGURE (L819) (SP)**
Foglio **17** Particella **571**

COSTITUZIONE del 09/08/1995 in atti dal 09/08/1995 (n. 3968/1995)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VEZZANO LIGURE (L819) (SP)**
Foglio **17** Particella **571**

> Indirizzo

VIA PIANO VEZZANO SECONDO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2016 Pratica n. SP0102327 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17863.1/2016)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 39,66**
Categoria **C/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **32 m²**

VARIAZIONE del 09/08/1995 in atti dal 23/09/1995 REVISIONE AL CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 3405.1/1995)

> Dati di superficie

Totale: **40 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/07/1995, prot. n. 3968000

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CAMPANA Giampaolo
(CF CMPGPL61C12I628H)
nato a SERIATE (BG) il 12/03/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/12/2006 Pubblico ufficiale RAIMONDI TITO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 140553 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8007.1/2006 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 21/12/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

TABELLE O.M.I.

Ufficio provinciale di SAVONA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 15.10.07

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 4 del 28/01/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N?1 Comuni di: ALTARE, CAIRO MONTENOTTE, CARCARE, CENGIO, COSSERIA, DEGO, GIUSVALLA, MALLARE, MILLESIMO, MIOGLIA, PALLARE, PIANA CRIXIA, PLODIO, PONTINVREA, ROCCAVIGNALE, SASSELLO, STELLA, URBE				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N?2 Comuni di: BARDINETO, BORMIDA, CALICE LIGURE, CALIZZANO, CASTELBIANCO, CASTELVECCHIO DI R.B., ERLI, ORCO FEGLINO, MAGLIOLO, MASSIMINO, MURIALDO, NASINO, OSIGLIA, RIALTO			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO	3613.99	SI			3613.99	SI		
BOSCO D`ALTO FUSTO	3848.23				3848.23			
BOSCO MISTO	3613.99	SI			3613.99	SI		
CANNETO	9452.3				8861.54			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4203.63				4967.92	SI	SI	
FRUTTETO	18648.03				19020.99			
FRUTTETO IRRIGUO	21838.9				21838.9			
INCOLTO PRODUTTIVO	1127.17				1127.17			
INCOLTO STERILE	704.49				729.14			
NOCCIOLETO	23525				15285.9			
ORTO	23071.74				23071.74			
ORTO IRRIGUO	31701.63				31701.63			
ORTO IRRIGUO FIORI					44325.93			
PASCOLO	1127.17				1127.17	SI		
PASCOLO ARBORATO	1232.85				1197.62			
PASCOLO CESPUGLIATO	767.88				951.06			
PRATO	6868.68	SI			4367.77	SI		
PRATO ARBORATO	7397.05				6622.11			
PRATO IRRIGUO	10919.44				8453.76			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	11976.18				9580.93			
SEMINATIVO	9890.91	SI			8904.64			

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 4 del 28/01/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N?1 Comuni di: ALTARE, CAIRO MONTENOTTE, CARCARE, CENGIO, COSSERIA, DEGO, GIUSVALLA, MALLARE, MILLESIMO, MIOGLIA, PALLARE, PIANA CRIXIA, PLODIO, PONTINVREA, ROCCAVIGNALE, SASSELLO, STELLA, URBE				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N?2 Comuni di: BARDINETO, BORMIDA, CALICE LIGURE, CALIZZANO, CASTELBIANCO, CASTELVECCHIO DI R.B, ERLI, ORCO FEGLINO, MAGLIOLO, MASSIMINO, MURIALDO, NASINO, OSIGLIA, RIALTO			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
SEMINATIVO ARBORATO	12786.32	SI	SI		12786.32			
SEMINATIVO IRRIGUO	17612.01				17330.22			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	21683.91				21683.91			
ULIVETO	31701.63				31701.63			
VIGNETO	24656.82				24656.82			

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 4 del 28/01/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N?3 Comuni di: VARAZZE				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N?4 Comuni di: ARNASCO, BALESTRINO, CASANOVA LERRONE, CISANO SUL NEVA, GARLENDA, ONZO, ORTOVERO, STELLANELLO, TESTICO, TOIRANO, VENDONE, ZUCCARELLO			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO					128458.12			
BOSCO CEDUO	3613.99	SI			3613.99	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	3848.23				3848.23	SI		
BOSCO MISTO	3613.99	SI			3613.99	SI		
CANNETO	10567.21				8453.76			
CASTAGNETO DA FRUTTO	3504.79				3092.96			
FRUTTETO	35224.03				35224.03			
FRUTTETO IRRIGUO	66538.18				81578.86			
INCOLTO PRODUTTIVO	1127.17				1127.17			
INCOLTO STERILE	704.49				704.49			
ORTO	76429.49				31546.99			
ORTO IRRIGUO	224030.15				140208.83			
ORTO IRRIGUO FIORI	222948.96				150724.48			
PALMETO					271122.76			
PASCOLO	1127.17	SI			1408.96			
PASCOLO ARBORATO	1958.36				1742.88			
PASCOLO CESPUGLIATO	951.06				1153.95			
PRATO	6692.57	SI	SI		5283.61			
PRATO ARBORATO	7326.58				6498.83			
PRATO IRRIGUO	9051.2				10743.33			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	10092.3				12680.64			

Ufficio provinciale di SAVONA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 15.10.07

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 4 del 28/01/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N?3 Comuni di: VARAZZE				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N?4 Comuni di: ARNASCO, BALESTRINO, CASANOVA LERRONE, CISANO SUL NEVA, GARLENDA, ONZO, ORTOVERO, STELLANELLO, TESTICO, TOIRANO, VENDONE, ZUCCARELLO			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
ROSETO					223670.93			
SEMINATIVO	14899.75				10509.44			
SEMINATIVO ARBORATO	27474.75				16301.67			
SEMINATIVO IRRIGUO	37598.83				23626.86			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	39537.37				28502.96			
ULIVETO	61069.04				58160.99	SI	SI	
VIGNETO	35224.03				78032.65			

Ufficio provinciale di SAVONA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 15.10.07

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 4 del 28/01/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N?5 Comuni di: ALBISSOLA MARINA, ALBISOLA SUPERIORE, BERGEGGI, CELLE LIGURE, NOLI, QUILIANO, SAVONA, SPOTORNO, VADO LIGURE, VEZZI PORTIO				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N?6 Comuni di: ALASSIO, ALBENGA, ANDORA, BOISSANO, BORGHETTO SANTO SPIRITO, BORGIO-VEREZZI, CERIALE, FINALE LIGURE, GIUSTENICE, LAIGUEGLIA, LOANO, PIETRA LIGURE, TOVO SAN GIACOMO, VILLANOVA D'ALBENGA			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO	128458.12				171277.5			
BOSCO CEDUO	3613.99	SI			3613.99	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	3848.23	SI			3848.23	SI		
BOSCO MISTO	3613.99				3613.99	SI		
CANNETO	10567.21	SI			10567.21			
CASTAGNETO DA FRUTTO	3504.8				2905.97			
FRUTTETO	55301.4				53952.58			
FRUTTETO IRRIGUO	128667.4				160834.26	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	1127.17				1127.17			
INCOLTO STERILE	704.49				704.49			
ORTO	76429.49				76429.49			
ORTO IRRIGUO	224030.15				224030.15			
ORTO IRRIGUO FIORI	222948.96				265415.43			
PALMETO	271122.76				271122.76			
PASCOLO	2515				1408.96			
PASCOLO ARBORATO	2905.28				1479.41			
PASCOLO CESPUGLIATO	2263.5				1303.3			
PRATO	6692.57				7397.05			
PRATO ARBORATO	7379.43				7555.56			
PRATO IRRIGUO	8892.63				11426.68			

Ufficio provinciale di SAVONA
Valori Agricoli Medi della provincia

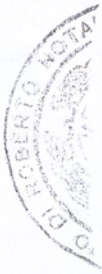
Data: 14/04/2023
Ora: 15.10.07

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 4 del 28/01/2021

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N?5 Comuni di: ALBISSOLA MARINA, ALBISOLA SUPERIORE, BERGEGGI, CELLE LIGURE, NOLI, QUILIANO, SAVONA, SPOTORNO, VADO LIGURE, VEZZI PORTIO				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N?6 Comuni di: ALASSIO, ALBENGA, ANDORA, BOISSANO, BORGHETTO SANTO SPIRITO, BORGIO-VEREZZI, CERIALE, FINALE LIGURE, GIUSTENICE, LAIGUEGLIA, LOANO, PIETRA LIGURE, TOVO SAN GIACOMO, VILLANOVA D'ALBENGA			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
PRATO IRRIGUO ARBORATO	9892.79				11623.93			
ROSETO					346728.96			
SEMINATIVO	14900.47				14019.34	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	22543.37				22663.01			
SEMINATIVO IRRIGUO	28883.7				51174.53			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	33307.84				53367.72			
ULIVETO	61069.04	SI	SI		58160.99			
VIGNETO	58524.49				78032.65			



ATTI AMMINISTRATIVI INERENTI GLI ABUSI EDILIZI

Comune di Vezzano Ligure

Provincia della Spezia

Area Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Privata

Member of CISQ Federation RINA ISO 14001:2004 Certified Environmental System

Vezzano Ligure li 22.10.2018
Prot. 14072
10AE2017

Alla Stazione CARABINIERI di Vezzano Ligure (SP)
-propria sede

Al Sindaco (Abruzzo)
All'Assessore Urbanistica (Donini)
All'Assessore Ambiente (Bertoni)
Al Comando Polizia Locale
Al Resp. Area Ambiente
-sede

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ILLECITO EDILIZIO 016AE2017 (CAMPANA GIAMPAOLO di cui risulta tutore: MONTANI DAVIDE, PEDRAZZI ANGELA, PEDRAZZI EDY, RICCI ADELE)
RIFERIMENTI: ORDINANZA DEMOLIZIONE ART. 31 DPR 380/01 E SMI N. 120 DEL 29.11.2017
RELAZIONE DI SOPRALLUOGO SU IMMOBILI SITI IN LOC. PIANO DI VEZZANO I° CENSITI A CATASTO AL Foglio 17 – Mapp 570 – 571 (Fabbricato) – 104
RICHIESTA FISSAZIONE NUOVO SOPRALLUOGO

Con riferimento al procedimento di ILLECITO EDILIZIO n. 017AE2017 avviato con nota prot. 13452 del 17.11.2017 a seguito di segnalazione della LEGIONE CARABINIERI LIGURIA – STAZIONE DI VEZZANO LIGURE del 16.11.2017 prot. 21/16-2 (ns. prot. 13401 del 16.11.2017) ed a successiva ORDINANZA DEMOLIZIONE / RIMESSA IN PRISTINO n. 120 del 11.2017 ai sensi dell'art. 31 DPR 380/01 e smi;

ESTREMI NOTIFICA ATTO:
ORDINANZA DI DEMOLIZIONE art. 31 DPR 380/01 e smi emessa con Determinazione n. 120 del 29.11.2017 notificata rispettivamente a:
-Ricci Adele il 11.12.2017
-Campana Giampaolo unitamente a Montani Davide tutore il 18.12.2017;
-Pedrazzi Angela il 11.12.2017
-Pedrazzi Edy il 06.12.2017

SI INFORMA CHE IN DATA 15.10.2018 SI E' PROCEDUTO AD ESPLETARE SOPRALLUOGO CONGIUNTAMENTE A PERSONALE DEL COMANDO DELLA STAZIONE DEI CARABINIERI DI VEZZANO LIGURE (organo di P.G. denunciante)

ESITI SOPRALLUOGO DEL 15.10.2018
procedimento di Illecito Edilizio n. 16AE2017 e all'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE art. 31 DPR 380/01 e smi emessa con Determinazione n. 120 del 29.11.2017 notificata rispettivamente a:
-Ricci Adele il 11.12.2017
-Campana Giampaolo unitamente a Montani Davide tutore il 18.12.2017;
-Pedrazzi Angela il 11.12.2017
-Pedrazzi Edy il 06.12.2017

SOPRALLUOGO ESEGUITO IL 15.10.2018

In data 15.10.2018 ore 9,30 e seguenti – EFFETTUATO DA:
-Arch. R. Bologna e Arch. R. Lotti – Ufficio Edilizia Privata Comune di Vezzano Ligure
-M.llo C. Beghè e App.to L. Fazio - Comando Stazione Carabinieri di Vezzano Ligure – quale organo di P.G.

Premesse: -con nota prot. 3718 del 22.03.2018 l'Avvocato Maurizio Raffelli, per nome e per conto di Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy e Ricci Adele, aveva comunicato che *"le stesse hanno adempiuto a quanto ordinato in riferimento alle opere abusive ad esse riconducibili in qualità di proprietarie dei terreni ivi elencati"*

DITTE INTESTATE A CATASTO

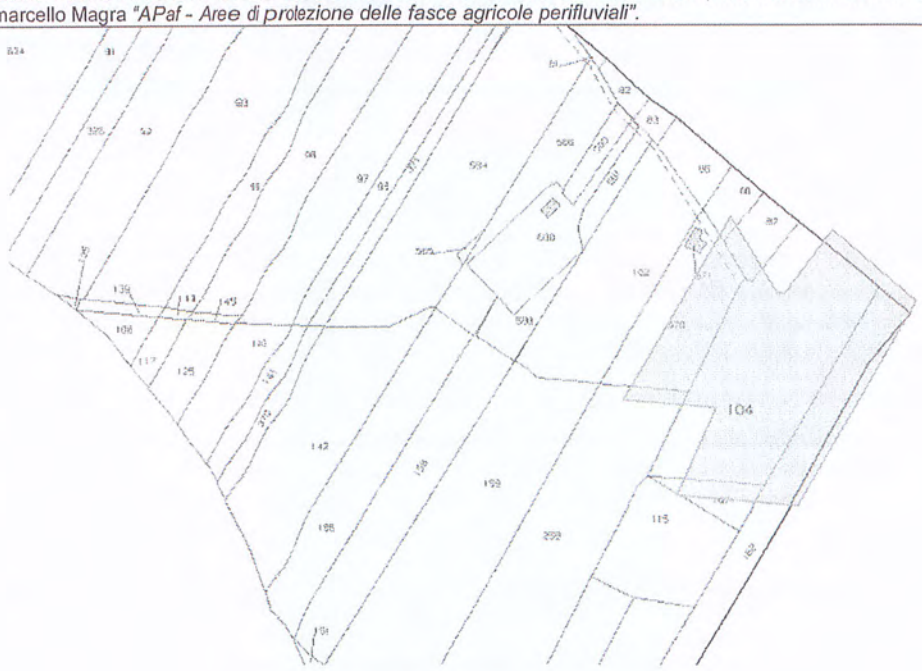
- **Foglio 17 - Mapp 570 – 571 (Fabbricato)**
  - **CAMPANA Giampaolo**, nato a Seriate il 12/03/1961 – c.f. CMP GPL 61C12 I628H – Tutore **MONTANI Davide**, residente in S. Stefano Di Magra, via Carducci, 46.

- **Foglio 17 – Mapp 104**
  - **PEDRAZZI Angela**, nata a Santo Stefano Di Magra il 08/08/1955 ed ivi residente in via Cisa Sud, 503 – c.f. PDR NGL 55M48 I363K.
  - **PEDRAZZI Edy**, nata a Santo Stefano Di Magra il 01/11/1958 – c.f. PDR DYE 58S41 I363G – residente in La Spezia, via Delle Grazie, 19.
  - **RICCI Adele**, nata a Villafranca in Lunigiana il 06/10/1928 – c.f. RCC DLA 28R46 L946J – residente in S. Stefano Di Magra, via Cisa Sud, 503.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

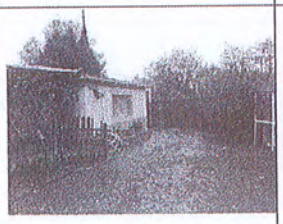
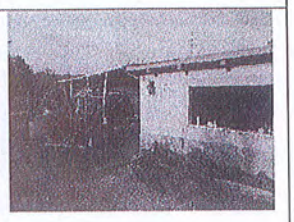
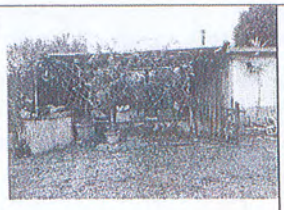
- **P.R.G.**
  - **Mapp 570 - 104** (Terreni) - **571** (Fabbricato): Parco Montemarcello-Magra *"APaf - Aree di protezione delle fasce agricole perifluviali"*
- **P.U.C.**
  - **Mapp 570 - 104** (Terreni) - **571** (Fabbricato): Ambito Am. E6.2 *"Aree Agricole Perifluviali"*

VINCOLI
Sismico ex legge 64/74 – DPR 380/01 e s.m.i. Siti di Interesse Comunitario. Aree colpite dall'alluvione del 25 ottobre 2011. Idraulico (R.D. 523/1904) Paesaggistico Ambientale *"Complessi paesistici (DD.MM. 24/04/1985) - Territorio compreso nella fascia di rispetto di 150m dai corsi d'acqua (Dlgs. 42/2004, a. 142, lett. c) - Parchi e riserve (Dlgs. 42/2004, a. 142, lett. f)".* Autorita' Di Bacino *"Fascia di riassetto fluviale con Pericolosità idraulica molto elevata-elevata (aree inondabili con Tr=30 anni"* Parco Montemarcello Magra *"APaf - Aree di protezione delle fasce agricole perifluviali".*

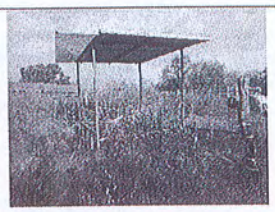
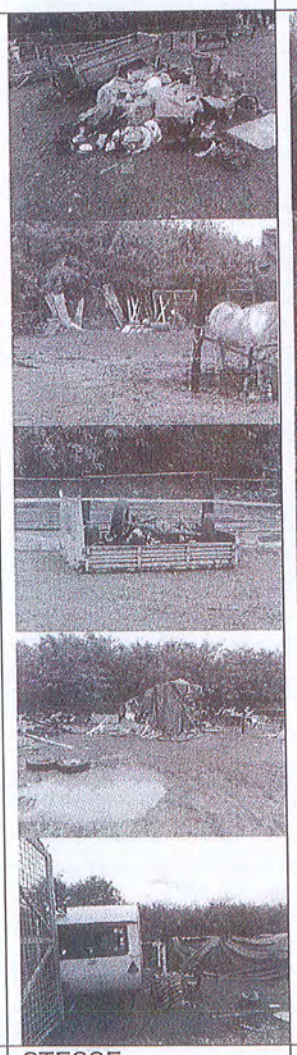
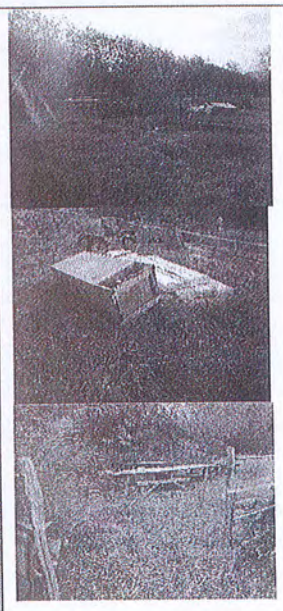


STRALCIO CATASTALE – Foglio 17 – Mapp 570 – 571 - 104

CONFRONTO FRA QUANTO OGGETTO DI ORDINANZA E QUANTO ACCERTATO AI FINI DELL'OTTEMPERANZA IN SEDE DI SOPRALLUOGO DEL 15.10.2018
Note: i punti numerati fanno puntualmente riferimento agli interventi edilizi oggetto di ordinanza di demolizione n. 20 del 29.11.2017

ELENCO OPERE / INTERVENTI OGGETTO DI ORDINANZA DI DEMOLIZIONE ART. 31 DPR 380/ 01 – N. 120 DEL 29.11.2017 (NB: i riferimenti alle fotografie sono quelli riportati nel precedente rapporto redatto dal geom. Perutelli - ora in congedo - in data 22.11.2017 prot. 13637)	ESITI SOPRALLUOGO DEL 15.10.2017 FINALIZZATI AD ACCERTARE L'AVVENUTA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 120 DEL 29.11.2017	FOTO AL 07.11.2017 (data relativa al primo sopralluogo di accertamento iniziale)	FOTO AL 15.10.2018
1-IN MERITO AI MAPP 571 (Fabbricato) – PROPRIETA' CAMPANA GIAMPAOLO (tutore: MONTANI DAVIDE) Trattasi di fabbricato in muratura di un solo piano fuori terra identificato a catasto quale **magazzino (C2) ma utilizzato come abitazione.** Con copertura piana in laterocemento, comprende una cucina, una camera ed un bagno. E' presente una scala esterna in c.a. a due rampe che ascende alla copertura non rappresentata sulla planimetria catastale .Sottostanti alla scala sono presenti bombole di cui una collegata all'impianto del fabbricato. E' formato da due corpi di fabbrica delle dimensioni in pianta rispettivamente di circa mt. 4.64 x 6.66 e mt. 2.48 x 2.88 ed altezza di circa mt. 2.40 per superficie e cubatura complessive rispettivamente di circa mq. 38.04 e mc 91.30.	**IL FABBRICATO NON RISULTA DEMOLITO**		
1-IN MERITO AI MAPP 570 (terreno) – proprietà CAMPANA GIAMPAOLO (tutore: MONTANI DAVIDE)			
2.1-Porticato con struttura in ferro e copertura ad una falda in pannelli tipo isotec sito in adiacenza al prospetto sud-ovest del fabbricato mapp 571. delle dimensioni in pianta di circa mt.5.82 x 7.14 ed altezze minima e massima (lato fabbricato) rispettivamente di circa mt. 2.20 e mt 2.50 per una superficie di circa mq. 41.55 (Foto 1-2 Part. 2).	**IL PORTICATO NON RISULTA DEMOLITO**		

2.2-Manufatto in legname con copertura a capanna e manto in eternit ad uso ricovero ovini, galline e deposito materiale vario. E' formato da due corpi di fabbrica delle dimensioni in pianta rispettivamente di circa mt. 10.10 x 5.2 e mt 11.05 x 4.70 ed altezza media di circa mt. 2.125 per superficie e cubatura complessive rispettivamente di circa mq. 104.46 e mc 221.97. E' compreso un piccolo portico delle dimensioni di circa mt 1.40 x 4.2 con supeficie di circa mq 5.88.	**NON E' STATO POSSIBILE ACCERTARE L'AVVENUTA DEMOLIZIONE IN QUANTO L'IMMOBILE NON ERA ACCESSIBILE -necessita espletare nuovo sopralluogo al fine di accertare l'ottemperanza**		
2.3-Gazebo con struttura in ferro e copertura in telo plastificato ad uso ricovero ovini delle dimensioni in pianta di circa mt 9.60 x 5.13 x Hm 2.55 per una superficie complessiva di circa mq. 49.25 (Foto 9).	**IL GAZEBO <u>NON RISULTA DEMOLITO</u>**		
2.4-Recinzioni in legno e ferro e palizzate in legno a delimitazione proprieta' e/o delimitanti zone per animali all'aperto nonche' una roulotte .	**LE RECINZIONI NON RISULTANO DEMOLITE;** si registra la presenza di cavalli all'interno dei recinti	 	
3-IN MERITO AL MAPPALE 104 (Terreno) – proprietà Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy, Ricci Adele			
3.1-Manufatto in legname con copertura in parte a capanna con manto in pannelli tipo isotec e telo plastificato ed in parte a falda unica con manto in lamiera grecata ad uso ricovero ovini, galline e deposito materiale vario. E' formato da tre corpi di fabbrica delle dimensioni rispettivamente di circa mt. 4.95 x 5.75 x Hm 1.925, circa mt 11.32 x 11.1 x Hm 2.42 e circa mt 6.75 x 2.69 x Hm 1.975 per superficie e cubatura complessive rispettivamente di circa mq. 172.27 e mc 394.31 (Foto 10-11-12).	RISULTA DEMOLITO; restano infissi al suolo solo alcuni pali lignei	 	

3.2-Gazebo con struttura in ferro e copertura in telo plastificato ad uso colombiera delle dimensioni in pianta di circa mt 9.50 x 2.43 per una superficie complessiva di circa mq. 23.09.	RISULTA DEMOLITO; tuttavia si registra la presenza di una piccola tettoia in altra area di sedime		
3.3-Recinzioni in legno e ferro e palizzate in legno a delimitazione proprieta' e/o delimitanti zone per animali all'aperto (Foto 14-15-16-17-18).	**NON RISULTANO DEMOLITE**		
3.4-Materiale di vario tipo (Ferro, Plastica, legno) accatastato e/o sparso nel terreno, nonche' una roulotte (Foto 14-15-16-17-18).	LA ROULOTTE E' STATA RIMOSSA; RESTA IN LOCO MATERIALE LIGNEO, FERROSO E/O EDILE E/O DI ALTRA NATURA CHE NECESSITA ANCORA DI REGOLARE SMALTIMENTO (si faccia riferimento a quanto riportato nelle conclusioni)	STESSE FOTOGRAFIE DI CUI SOPRA	

In sede di sopralluogo si è accertato altresì quanto segue:

-nel mappale 104 del Fg. 17: presenza di cancello metallico a due ante

-sempre nel mappale 104 del Fg. 17 : presenza di materiale di svariata natura (materiale edile – tipo autobloccanti, elettrodomestici abbandonati nel terreno, pannelli di coibenti abbandonati nel terreno, contenitore metallico contenente pezzi meccanici; residuo di carrello per la spesa, vari ponteggi edili, teloni plastificati sparsi nel terreno); in relazione alla classificazione di detto materiale si ritiene necessario l'intervento dell'Ufficio Ambiente comunale al fine di accertare l'eventuale configurabilità a rifiuto (si vedano in proposito le fotografie allegate al precedente punto 3.4);
nello stesso terreno / mappale risultano presenti anche balle di fieno e legname che si ritengono confacenti alla natura agricola del terreno.

CONCLUSIONI:
-alla luce di quanto accertato in sede di sopralluogo del 15.10.2018;
-dato atto che non è stato possibile accedere agli immobili dist. Cat. al Fg. 17 mappale 570 e 571 (proprietà Campana Giampaolo);
-dato atto che nel terreno dist. Cat. al Fg. 17 mappale 104 (proprietà Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy, Ricci Adele) risulta presente materiale di varia natura presumibilmente ascrivibile a rifiuto, fatto salvo il competente accertamento da parte dell'Ufficio Ambiente comunale;
ciò premesso,
-al fine di redigere rapporto di sopralluogo definitivo in ordine alla verifica complessiva in merito all'ottemperanza all'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino n. 120 del 29.11.2017 ed avviare gli eventuali provvedimenti in materia (sanzionatori pecuniari e coattivi in caso di NON OTTEMPERANZA e archiviazione in caso di ottemperanza);
si ritiene necessario espletare nuovo sopralluogo ricognitivo sempre congiuntamente a personale del Comando Carabinieri di Vezzano Ligure e di personale dell'Ufficio Ambiente Comunale, unitamente alle proprietà interessate (sig. Campana Giampaolo – di cui risulta tutore il sig. Montani Davide – per il mappale 104, e i sigg. Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy, Ricci Adele – per i mappali 570 e 551) da avvisarsi preventivamente ai fini dell'accesso ai luoghi.

Si richiede pertanto al Comando Carabinieri di Vezzano Ligure, quale organo di P.G. nel presente procedimento, **di fissare nuovo sopralluogo con presenza delle proprietà interessate**, o eventuali delegati dalle stesse, al fine di avere accesso ai luoghi ed accertare l'ottemperanza o meno dell'Ordinanza di cui all'oggetto.

Al fine della programmazione del lavoro d'ufficio si riportano indicativamente le seguenti date ove possibilmente espletare detto sopralluogo : 5 LUN, 6 MAR, 7 MER, 8 GIO, 12 LUN, 15 MAR novembre p.v. (al mattino dalle ore 9,00 e seguenti).

La presente viene inoltrata anche all'Area Ambiente comunale per relativa competenza.

COMUNE DI VEZZANO LIGURE - Area Pianificazione Territoriale Urb. Ed. Priv. -

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica,
Edilizia Privata: Arch. Roberto Bologna

COMUNE DI VEZZANO LIGURE (SP) 19020 – via Goito n° 2 – tel. 0187 993104-110-106-132-109
Area Pianificazione Territoriale Urbanistica Edilizia Privata
www.comune.vezzanoligure.sp.it
PEC: protocollo.comunevezzanoligure@pec.it sportelloedilizia.comunevezzanoligure@pec.it
Orario ricevimento: VENERDI' dalle ore 8,30 alle ore 13,00

(16)

Comune di Vezzano Ligure

Provincia della Spezia

Area Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Privata

Member of CISQ Federation RINA ISO 14001:2004 Certified Environmental System

Vezzano Ligure li 27.11.2018
Prot. 16113
16AE2017

Alla Stazione CARABINIERI di Vezzano Ligure (SP)
PEC: tsp28467@pec.carabinieri.it

Al Sindaco (Abruzzo)
All'Assessore Urbanistica (Donini)
All'Assessore Ambiente (Bertoni)
Al Comando Polizia Locale
Al Resp. Area Ambiente
-sede

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ILLECITO EDILIZIO 016AE2017 (CAMPANA GIAMPAOLO di cui risulta tutore: MONTANI DAVIDE, PEDRAZZI ANGELA, PEDRAZZI EDY, RICCI ADELE)
RIFERIMENTI: ORDINANZA DEMOLIZIONE ART. 31 DPR 380/01 E SMI N. 120 DEL 29.11.2017
RELAZIONE DI SOPRALLUOGO del 12.11.2018 congiunto con CARABINIERI VEZZANO LIGURE SU IMMOBILI SITI IN LOC. PIANO DI VEZZANO I° CENSITI A CATASTO AL Foglio 17 – Mapp 570 – 571 (Fabbricato) – 104
Precedente riferimento: rapporto ufficio edilizia privata del 22.10.2018 prot. 14072 (riferito al sopralluogo del 15.10.2018)

Con riferimento al procedimento di ILLECITO EDILIZIO n. 016AE2017 avviato con nota prot. 13452 del 17.11.2017 a seguito di segnalazione della LEGIONE CARABINIERI LIGURIA – STAZIONE DI VEZZANO LIGURE del 16.11.2017 prot. 21/16-2 (ns. prot. 13401 del 16.11.2017) ed a successiva ORDINANZA DEMOLIZIONE / RIMESSA IN PRISTINO n. 120 del 11.2017 ai sensi dell'art. 31 DPR 380/01 e smi;

ESTREMI NOTIFICA ATTO:
ORDINANZA DI DEMOLIZIONE art. 31 DPR 380/01 e smi emessa con Determinazione n. 120 del 29.11.2017 notificata rispettivamente a:
-Ricci Adele il 11.12.2017
-Campana Giampaolo unitamente a Montani Davide quale amministratore di sostegno il 18.12.2017;
-Pedrazzi Angela il 11.12.2017
-Pedrazzi Edy il 06.12.2017

In data **12.11.2018**, previa comunicazioni di rito alle parti interessate -a mezzo del Comando Stazione Carabinieri di Vezzano Ligure per quanto riguarda: Campana Giampaolo e Montani Davide (tutore) e a mezzo dell'Ufficio Edilizia Privata per quanto riguarda Ricci Adele, Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy - tramite legale incaricato Avv. Maurizio Raffaelli;
si è proceduto ad espletare sopralluogo congiuntamente a personale del Comando della Stazione dei carabinieri di Vezzano Ligure (organo di P.G. denunciante);

Si richiama a titolo di premessa il rapporto / relazione prot. 14072 del 22.10.2018 (sopralluogo espletato il 15.10.2018);

ESITI SOPRALLUOGO ESEGUITO IL 12.11.2018 :

In sede di sopralluogo si è accertato altresì quanto segue:

A)-in merito agli interventi edilizi relativi al **MAPPALE 104 (Terreno) del Fg. 17**– proprietà: **Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy, Ricci Adele**:
-sul posto era presente: sig. ZANARDI DIEGO, residente in S. Stefano di Magra (SP), via Giannini n. 7, che si dichiarava detentore in uso degli immobili e delegato dalla proprietà a presenziare al sopralluogo;
-durante il sopralluogo si accertava quanto segue:
-con riferimento all'**ORDINANZA DI DEMOLIZIONE ART. 31 DPR 380/01 – N. 120 del 29.11.2017** risultavano demoliti / rimossi tutti gli interventi di cui ai punti:
-3.1 (Manufatto in legname);
-3.2 (Gazebo);
-3.4 (depositi vari , roulotte, etc.);
-**restavano ancora in essere alcune porzioni di recinzioni contemplate al punto 3.3. della predetta Ordinanza di Demolizione**; si confronti allegata fotografia di sopralluogo del 12.11.2018

Fotografia sopralluogo del 12.11.2018

In ordine all'accertamento afferente alla sussistenza in loco di cancello metallico nel mappale 104 del Fg. 17 riportato nella relazione di sopralluogo prot. 14072 del 22.10.2018 (sopralluogo espletato il 15.10.2018), in data 26.11.2018 si accertava la rimozione del predetto cancello.

Fotografia precedente sopralluogo del 15.10.2018

Fotografia sopralluogo del 12.11.2018 che attesta la rimozione del cancello

Ciò premesso, in base agli accertamenti condotti ai fini della verifica dell'ottemperanza dell' **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE ART. 31 DPR 380/ 01 – N. 120 del 29.11.2017 relativamente a:**
-interventi edilizi relativi al **MAPPALE 104** (Terreno) del Fg. 17 – proprietà: **Pedrazzi Angela, Pedrazzi Edy, Ricci Adele**

Si ritiene che essa, alla luce anche di quanto già accertato in precedenza con rapporto prot. 14072 del 22.01.2018 (riferito al sopralluogo del 15.10.2018), sia stata sostanzialmente **ottemperata**;

restano in essere alcune contenute porzioni di recinzioni contemplate al punto 3.3. della predetta Ordinanza di Demolizione, per le quali **necessita emettere provvedimento di SANZIONE ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380/01 e smi** (da stabilirsi in € 516,00), in quanto prive di regolari titoli edilizi abilitativi, non essendo prevista per tali interventi, in ragione della tipologie delle opere, ascrivibili a mere manutenzioni straordinarie, l'emissione di nuova ordinanza di demolizione.

B)-in merito agli interventi edilizi relativi ai **MAPPALI 570 (terreno) e 571 (fabbricato) del Fg. 17**– proprietà: **Campani Giampaolo, di cui risulta amministratore di sostegno: Montani Davide** (come accertato dai Carabinieri di Vezzano Ligure con informativa del 16.11.2017 nr. 21/15-3 - ns. prot. 13402 del 16.11.2017)
-sul posto era presente: NESSUNO degli interessati; le aree si presentavano chiuse e inaccessibili;
-si da atto che i Carabinieri hanno accertato che il sig. Campana risultava essere ricoverato presso struttura sanitaria ubicata in Brugnato (SP) – cfr. informativa in atti Carabinieri email del 04.11.2018;
-in sede di sopralluogo, previa informazioni detenute in possesso dei Carabinieri, si procedeva a chiedere a mezzo telefonico i necessari chiarimenti all'Avvocato del sig. Campana (Avv. Sara Massa; il legale contattato riveriva che **sugli immobili interessati dall'Ordinanza sussiste SENTENZA DI FALLIMENTO emessa dal Tribunale della Spezia nell'ambito del proc. Fall. N. 11/2012 nei confronti dell'Azienda Agricola Campana Giampaolo**; la stessa precisava che detta azienda era ed è proprietaria dell'immobile oggetto del procedimento sopra specificato, oggi rappresentata, in virtù di detta Sentenza, dalla curatrice del fallimento nominata: dr.ssa Marossa Alessandra; tali informazioni sono state poi formalizzate con distinta e successiva nota legale assunta agli atti del Comune a prot. 15347 del 13.11.2018; nella stessa nota l'avv. Massa allega certificato medico a valersi quale legittimo impedimento del sig. Campana a presenziare al sopralluogo;
-lo scrivente ufficio acquisiva *motu proprio* i dati del curatore del fallimento: Dr.ssa Alessandra Marossa, con studio in via del Carmine n. 8, La Spezia, cell. 335 5715675 (salvo diversa numerazione) – ufficio: tel. 0187 1997912 – 0187 778493

Ciò premesso, in base agli accertamenti condotti ai fini della verifica dell'ottemperanza dell' **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE ART. 31 DPR 380/ 01 – N. 120 del 29.11.2017 relativamente a:**

-interventi edilizi relativi ai **MAPPALI 570 (terreno) e 571 (fabbricato) del Fg. 17**– proprietà: **Campani Giampaolo, di cui risulta amministratore di sostegno: Montani Davide:**
-1 (magazzino utilizzato come abitazione) – mappale 571 (fabbricato);
-2.1 (porticato) – nel terreno / mappale 571
-2.2 (manufatto in legname con copertura a capanna) – nel terreno / mappale 571
-2.3 (gazebo con struttura in ferro e copertura in ferro) – nel terreno / mappale 571
-2.4 (recinzioni in legno - roulotte) – nel terreno / mappale 571

-STANTE LA IMPOSSIBILITA' DI ACCEDERE AGLI IMMOBILI INTERESSATI NON E' STATO POSSIBILE ESPLETARE ACCERTAMENTO IN VIA DEFINITIVA;

inoltre:
-alla luce delle informative acquisite dall'Avvocato Massa Sara (giusto prot. 15347 del 13.11.2018) per conto del sig. Campani Giampaolo, dalle quali emerge che gli immobili interessati dal procedimento sono assoggettati al Fallimento n. 11/2012 Tribunale della Spezia, si ritiene necessario emettere nuovo provvedimento demolitorio art. 31 DPR 380/01 e smi con partecipazione dello stesso, per opportuna conoscenza e per quanto di relativa competenza in relazione al procedimento di Fallimento, anche al curatore fallimentare: Dr.ssa Alessandra Marossa

La presente viene inoltrata a quanti altri in indirizzo per opportuna conoscenza e per relativa competenza.

Allegati: solo per Carabinieri Stazione di Vezzano Ligure – nota Avv. Massa Sara (legale di Campana Giampaolo) prot. 15347 del 13.11.2018

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica,
Edilizia Privata: Arch. Roberto Bologna

COMUNE DI VEZZANO LIGURE (SP) 19020 – *via Goito n° 2 – tel. 0187 993104-110-106-132-109*
Area Pianificazione Territoriale Urbanistica Edilizia Privata
www.comune.vezzanoligure.sp.it
PEC: protocollo.comunevezzanoligure@pec.it sportelloedilizia.comunevezzanoligure@pec.it
Orario ricevimento: VENERDI' dalle ore 8,30 alle ore 13,00

COPIA 4

Comune di Vezzano Ligure

Provincia della Spezia

Area Pianificazione Territoriale
Urbanistica –Edilizia Privata
Ufficio Illeciti Edilizi – Vigilanza Edilizia

Vezzano Ligure li 21/11/2017
Prot. 4303/2017

Al Responsabile Area Pianificazione Territoriale-Urbanistica-Edilizia Privata
SEDE

OGGETTO: RELAZIONE DI SOPRALLUOGO SU IMMOBILI SITI IN LOC. PIANO DI VEZZANO I° CENSITI A CATASTO AL Foglio 17 – Mapp 570 – 571 (Fabbricato) - 104.

SOPRALLUOGHI ESEGUITI

In data 07/11/2017 e 16/11/2017 – Effettuati da Geom. Perutelli Giacomo (Tecnico dell'Area) coadiuvato da Personale del Comando Stazione Carabinieri Vezzano Ligure.

DITTE INTESTATE A CATASTO

- **Foglio 17 - Mapp 570 – 571 (Fabbricato)**
  - **CAMPANA Giampaolo**, nato a Seriate il 12/03/1961 – c.f. CMP GPL 61C12 I628H – Tutore **MONTANI Davide**, residente in S. Stefano Di Magra, via Carducci, 46.

- **Foglio 17 – Mapp 104**
  - **PEDRAZZI Angela**, nata a Santo Stefano Di Magra il 08/08/1955 ed ivi residente in via Cisa Sud, 503 – c.f. PDR NGL 55M48 I363K.
  - **PEDRAZZI Edy**, nata a Santo Stefano Di Magra il 01/11/1958 – c.f. PDR DYE 58S41 I363G – residente in La Spezia, via Delle Grazie, 19.
  - **RICCI Adele**, nata a Villafranca in Lunigiana il 06/10/1928 – c.f. RCC DLA 28R46 L946J – residente in S. Stefano Di Magra, via Cisa Sud, 503.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- **P.R.G.**
  - **Mapp 570 - 104** (Terreni) - **571** (Fabbricato): Parco Montemarcello-Magra *"APaf - Aree di protezione delle fasce agricole perifluviali"*
- **P.U.C.**
  - **Mapp 570 - 104** (Terreni) - **571** (Fabbricato): Ambito Am. E6.2 *"Aree Agricole Perifluviali"*

VINCOLI

Sismico ex legge 64/74 – DPR 380/01 e s.m.i.
Siti di Interesse Comunitario.
Aree colpite dall'alluvione del 25 ottobre 2011.
Idraulico (R.D. 523/1904)
Paesaggistico Ambientale *"Complessi paesistici (DD.MM. 24/04/1985) - Territorio compreso nella fascia di rispetto di 150m dai corsi d'acqua (Dlgs. 42/2004, a. 142, lett. c) - Parchi e riserve (Dlgs. 42/2004, a. 142, lett. f)".*
Autorita' Di Bacino *"Fascia di riassetto fluviale con Pericolosità idraulica molto elevata-elevata (aree inondabili con Tr=30 anni"*
Parco Montemarcello Magra *"APaf - Aree di protezione delle fasce agricole perifluviali".*

STRALCIO CATASTALE – Foglio 17 – Mapp 570 – 571 - 104

RELAZIONE DI SOPRALLUOGO

I sopralluoghi eseguiti hanno evidenziato quanto in seguito descritto.

1. **IN MERITO AI MAPP 571 (Fabbricato):**
   Trattasi di fabbricato in muratura di un solo piano fuori terra identificato a catasto quale **magazzino (C2) ma utilizzato come abitazione**. Con copertura piana in laterocemento, comprende una cucina, una camera ed un bagno (Foto 1-2-3 Part. 1 - Foto 4-5-6). E' presente una scala esterna in c.a. a due rampe che ascende alla copertura non rappresentata sulla planimetria catastale (Foto 3 Part. 3). Sottostanti alla scala sono presenti bombole di cui una collegata all'impianto del fabbricato (Foto 3 Part. 4). E' formato da due corpi di fabbrica delle dimensioni in pianta rispettivamente di circa mt. 4.64 x 6.66 e mt. 2.48 x 2.88 ed altezza di circa mt. 2.40 per superficie e cubatura complessive rispettivamente di circa mq. 38.04 e mc 91.30.

Foto 1

Foto 2

Foto 3


Foto 4


Foto 5


Foto 6

2. **IN MERITO AL MAPP 570 (Terreno):**
Sull'immobile risultano presenti:

2.1. Porticato con struttura in ferro e copertura ad una falda in pannelli tipo isotec sito in adiacenza al prospetto sud-ovest del fabbricato mapp 571. delle dimensioni in pianta di circa mt.5.82 x 7.14 ed altezze minima e massima (lato fabbricato) rispettivamente di circa mt. 2.20 e mt 2.50 per una superficie di circa mq. 41.55 (Foto 1-2 Part. 2).

2.2. Manufatto in legname con copertura a capanna e manto in eternit ad uso ricovero ovini, galline e deposito materiale vario. E' formato da due corpi di fabbrica delle dimensioni in pianta rispettivamente di circa mt. 10.10 x 5.2 e mt 11.05 x 4.70 ed altezza media di circa mt. 2.125 per superficie e cubatura complessive rispettivamente di circa mq. 104.46 e mc 221.97. E' compreso un piccolo portico delle dimensioni di circa mt 1.40 x 4.2 con supeficie di circa mq 5.88 (Foto 7-8).

2.3. Gazebo con struttura in ferro e copertura in telo plastificato ad uso ricovero ovini delle dimensioni in pianta di circa mt 9.60 x 5.13 x Hm 2.55 per una superficie complessiva di circa mq. 49.25 (Foto 9).

2.4. Recinzioni in legno e ferro e palizzate in legno a delimitazione proprieta' e/o delimitanti zone per animali all'aperto nonche' una roulotte (Foto 7-9).

Foto 7

Foto 8

Foto 9

3. **IN MERITO AL MAPP 104 (Terreno):**
Risultano presenti:

3.1. Manufatto in legname con copertura in parte a capanna con manto in pannelli tipo isotec e telo plastificato ed in parte a falda unica con manto in lamiera grecata ad uso ricovero ovini, galline e deposito materiale vario. E' formato da tre corpi di fabbrica delle dimensioni rispettivamente di circa mt. 4.95 x 5.75 x Hm 1.925, circa mt 11.32 x 11.1 x Hm 2.42 e circa mt 6.75 x 2.69 x Hm 1.975 per superficie e cubatura complessive rispettivamente di circa mq. 172.27 e mc 394.31 (Foto 10-11-12).

Foto 10

Foto 11

Foto 12

3.2. Gazebo con struttura in ferro e copertura in telo plastificato ad uso colombiera delle dimensioni in pianta di circa mt 9.50 x 2.43 per una superficie complessiva di circa mq. 23.09 (Foto 13).

Foto 13

3.3. Recinzioni in legno e ferro e palizzate in legno a delimitazione proprieta' e/o delimitanti zone per animali all'aperto (Foto 14-15-16-17-18).

3.4. Materiale di vario tipo (Ferro, Plastica, legno) accatastato e/o sparso nel terreno, nonche' una roulotte (Foto 14-15-16-17-18).

Foto 14

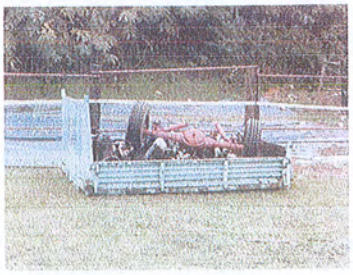


Foto 15

Foto 16

Foto 17

Foto 18

Agli atti del Comune non sono stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione delle sopracitate opere realizzate.

Per quanto sopra citato lo scrivente ritiene doversi procedere con i relativi provvedimenti sanzionatori ai sensi art. 31 D.P.R. 380/2001 nonche' con l'espletamento di apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Ambiente in merito ai materiali presenti e alle coperture in eternit per i controlli e provvedimenti di competenza.

Il Tecnico Comunale
Geom Perutelli Giacomo

COMUNE DI VEZZANO LIGURE
Settore Tecnico

IPOTECA

Ispezione telematica

Motivazione STIMA FALLIMENTO CAMPANA — n. T1 297718 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 15:43:29

Richiedente SPSFRZ per conto di SPSFRZ68P26E463Q — Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11980
Registro particolare n. 2272 — *Presentazione n.* 71 *del* 19/12/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/12/2006 — *Numero di repertorio* 140554/28797
Notaio RAIMONDI TITO — *Codice fiscale* RMN TTI 34B09 I449 Z
Sede SARZANA (SP)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 40.000,00 — *Tasso interesse annuo* 5.95% — *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - — *Spese* € 40.000,00 — *Totale* € 80.000,00
Importi variabili SI — *Valuta estera* - — *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - — *Durata* 20 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 — *Soggetti a favore* 1 — *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L819 - VEZZANO LIGURE (SP)
Catasto TERRENI
Foglio 17 *Particella* 570 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 14 are 2 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune L819 - VEZZANO LIGURE (SP)
Catasto TERRENI
Foglio 17 *Particella* 103 *Subalterno* -

Ispezione telematica

Motivazione STIMA FALLIMENTO CAMPANA — n. T1 297718 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 15:43:29

Richiedente SPSFRZ per conto di SPSFRZ68P26E463Q — Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11980
Registro particolare n. 2272 — *Presentazione n.* 71 *del* 19/12/2006

Immobile n. 2
Comune L819 - VEZZANO LIGURE (SP)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 17 *Particella* 571 *Subalterno* -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 32 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune L819 - VEZZANO LIGURE (SP)
Catasto TERRENI
Foglio 17 *Particella* 103 *Subalterno* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA
Sede SAN MINIATO (PI)
Codice fiscale 01217600509 *Domicilio ipotecario eletto* SAN MINIATO, VIA IV NOVEMBRE, 45
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome CAMPANA *Nome* GIAMPAOLO
Nato il 12/03/1961 *a* SERIATE (BG)
Sesso M *Codice fiscale* CMP GPL 61C12 I628 H
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LE PARTI CONTRAENTI HANNO STABILITO DI APPLICARE ALL'OPERAZIONE UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE PER LA DURATA DEL FINANZIAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DI TALI VARIAZIONI PERIODICHE DCELL'ENTITA' DI OGNI SINGOLA RATA D'AMMORTAMENTO LE PARTI CONTRAENTI HANNO PATTUITO D'UTILIZZARE I SEGUENTI CRITERI E PARAMETRI: AGGIUNTA AD UNA COMPONENETE FISSA PARI A 2,20 PUNTI PERCENTUALI ANNUI, DI UNA COMPONENTE VARIABILE, ARROTONDATA ALLO 0,05

Ispezione telematica

Motivazione STIMA FALLIMENTO CAMPANA

n. T1 297718 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 15:43:29

Richiedente SPSFRZ per conto di SPSFRZ68P26E463Q

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11980
Registro particolare n. 2272 *Presentazione n.* 71 *del* 19/12/2006

SUPERIORE CORRISPONDENTE ALLA MEDIA PERCENTUALE DELL'EURIBOR A SEI MESI DIVISORE 360 GIORNI RILEVATA DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE. TALI RILEVAZIONI SONO EFFETTUATE FACENDO RIFERIMENTO A QUELLE DEI PRECEDENTI MESI DI DICEMBRE E DI GIUGNO DI OGNI ANNO. L'IPOTECA GARANTISCE, OLTRE AL CAPITALE MUTUATO: GLI INTERESSI ORDINARI COME SOPRA DETERMINATI; L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MORATORI CALCOLATI MAGGIORANDO DI 1,205 PUNTI PERCENTUALI ANNUI IL TASSO CONVENZIONALE TEMPO PER TEMPO APPLICATO SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA; OGNI ALTRO ONERE, IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE E SPESE LEGALI, GIUDICIALI E STRAGIUDICIALI ANCHE SE NON REPETIBILI.AI SENSI DELL'ART.39 3 COMMA DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385, LE SOMME ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI AL TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE CONVENUTE IN ATTO

IPOTECA GIUDIZIALE

Ispezione telematica

Motivazione Stima Campana

n. T1 139844 del 04/10/2024

Inizio ispezione 04/10/2024 11:53:10

Richiedente SPSFRZ per conto di SPSFRZ68P26E463Q

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7415
Registro particolare n. 1215 *Presentazione n.* 25 *del* 05/09/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 01/09/2011 *Numero di repertorio* 225/2011
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LA SPEZIA - SEZ. SARZANA *Codice fiscale* 800 109 70111

Sede SARZANA (SP)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 66.694,25 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 90.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente AVV. MATTEO TASSI
Indirizzo VIA S. BENACCI 1 - SARZANA (SP)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L819 - VEZZANO LIGURE (SP)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 17 *Particella* 571 *Subalterno* -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 32 metri quadri
Indirizzo VIA II PIANO VEZZANO *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 2
Comune L819 - VEZZANO LIGURE (SP)
Catasto TERRENI
Foglio 17 *Particella* 570 *Subalterno* -

Ispezione telematica

Motivazione Stima Campana

n. T1 139844 del 04/10/2024

Inizio ispezione 04/10/2024 11:53:10

Richiedente SPSFRZ per conto di SPSFRZ68P26E463Q

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7415
Registro particolare n. 1215 *Presentazione n.* 25 *del* 05/09/2011

Natura T - TERRENO *Consistenza* 14 are 2 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale UNIPOL BANCA S.P.A.
Sede BOLOGNA (BO)
Codice fiscale 03719580379 *Domicilio ipotecario eletto* SARZANA (SP), VIA BENACCI, 1 C/O AVV. M. TASSI
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome CAMPANA *Nome* GIAMPAOLO
Nato il 12/03/1961 *a* SERIATE (BG)
Sesso M *Codice fiscale* CMP GPL 61C12 I628 H
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

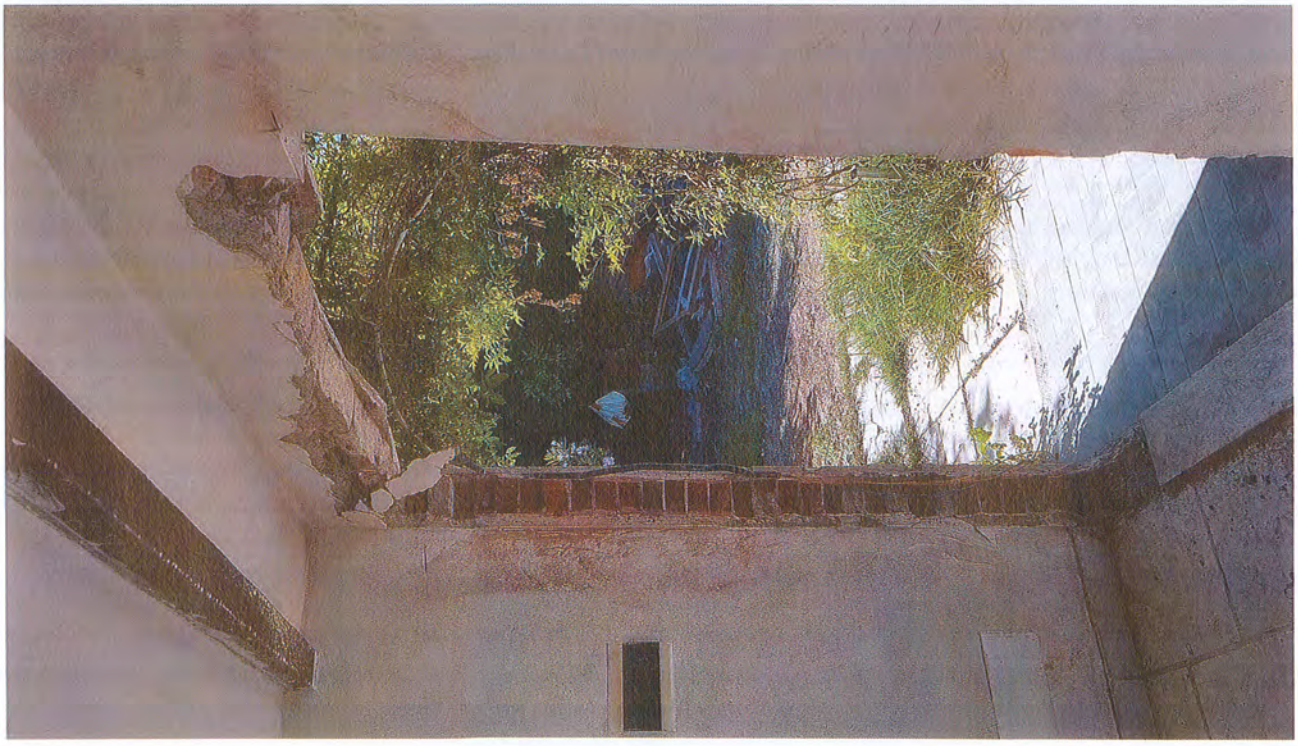
IL TRIBUNALE DI LA SPEZIA - SEZ. SARZANA INGIUNGE A CAMPANA GIAMPAOLO, TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA AGRICOLA, DI PAGARE LA SOMMA DI EURO 66.694,25=, OLTRE INTERESSI AL TASSO DEL 7,5 DAL 15/7/2011 AL SALDO.

FOTOGRAFIE FG. 17, MAPP. 571 (FABBRICATO C/2)

R

R

R



R

R

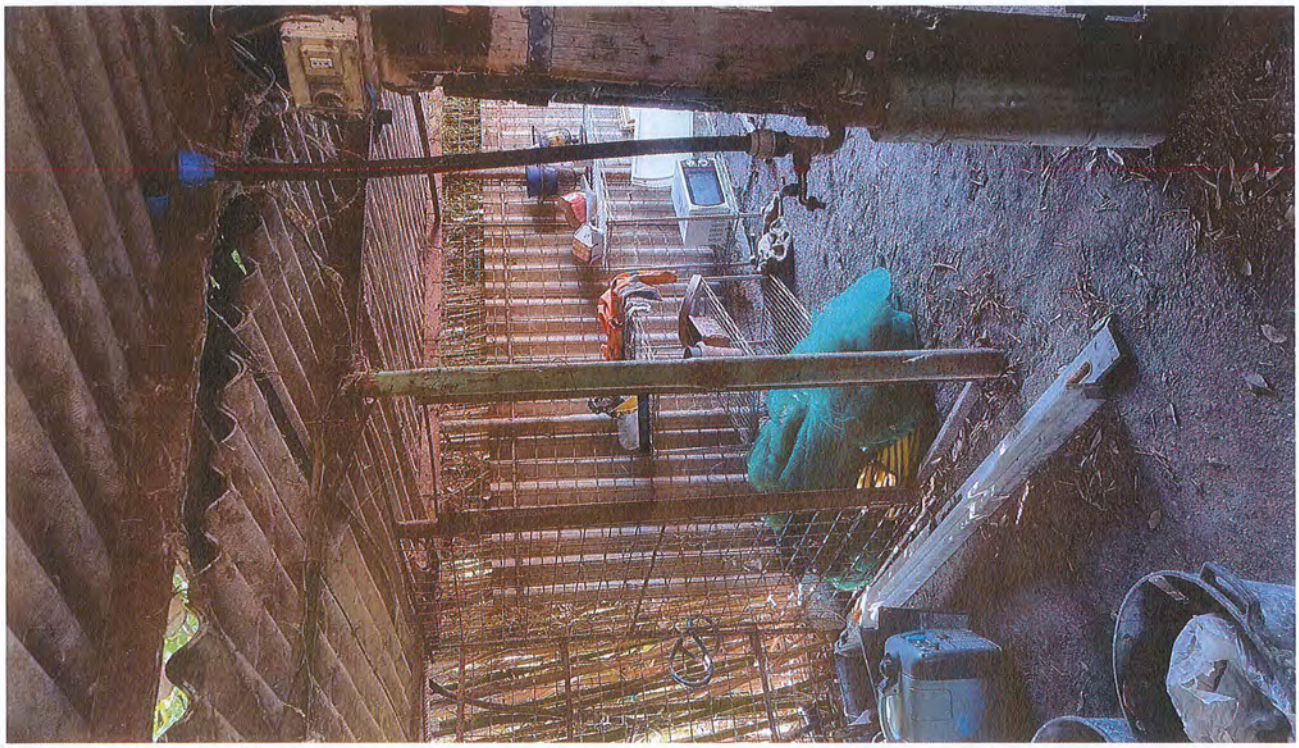
R


AREA
VIDEOSORVEGLIATA
ATTENZIONE

FOTOGRAFIE FG. 17, MAPP. 570 (TERRENO)

R

R



Repertorio n. 18.683

==========

========== **VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA** ==========

========== **(Art. 1, n.4, r.d.l. n. 1666 del 1937)** ==========

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

======== Il giorno otto ottobre duemilaventiquattro ========

========== **(8 ottobre 2024)** ==========

A La Spezia, nel mio studio in Piazza Verdi n.41 ==========

davanti a me Dr. Filippo GOGLIA, notaio in La Spezia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ==========

========== è comparso ==========

- **ESPOSITO Fabrizio**, nato a La Spezia il giorno 26 settembre 1968 ed ivi residente in via XX Settembre n. 264, codice fiscale dichiarato SPS FRZ 68P26 E463Q. ==========

Detta parte comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. ==========

Aderendo alla fattami richiesta io notaio ammonisco ai sensi di legge la parte comparente la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: ==========

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". ==========

Io notaio dell'atto ho dato lettura alla parte comparente che lo approva e conferma. ==========

Scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici e completato da me notaio a mano su solo foglio. ==========

==========

Fabrizio Esposito