



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DR. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

SO.VE S.R.L. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale della Spezia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. ROBERTO BOLOGNA**

CF:BLGRRT67C04G143T

con studio in LUNI (SP) Via Bozzi, 135

telefono: +390187661154

email: [robolo67@libero.it](mailto:robolo67@libero.it)

PEC: [bologna.roberto@archiworldpec.it](mailto:bologna.roberto@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOCALE ABITATIVO / CANTINA** a LERICI, strada vicinale Boschetto snc, loc. Fiascherino, frazione Barbazzano / Vaisella, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**FABBRICATO** costituito da un vano abitativo (al piano primo) ed una cantina con piccola cisterna (al piano terra), a LERICI (SP), località Barbazzano, via vicinale Boschetto della superficie commerciale di **54** mq, dist. cat. Fabbricati al Fg. 27 particella 496, per la quota di 1 / 2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 1 / 2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli altri immobili oggetto di E.I. che costituiscono il **LOTTO UNICO**, unitamente al predetta FABBRICATO, costituito da un vano al primo piano e da una cantina con piccola cisterna al piano terra, e da una corta esterna, interessato da recenti e parziali interventi di ristrutturazione, sono i seguenti:

-TERRENO ULIVETO terrazzato di **780 mq** catastali adiacente alla fabbricato ed alla sua corte, Dist. Cat. Terreni al Fg. 27, particella 57 (descritto al successivo punto B);

-TERRENO ULIVETO terrazzato di **380 mq** catastali, posto nella immediate vicinanze del fabbricato e della sua corte, Dist. Cat. Terreni al Fg. 28 particella 544 (descritto al successivo punto C);

-TERRENO ULIVETO terrazzato di **1290 mq** catastali, posto a circa 200 ml di distanza dal fabbricato e dalla sua corte, Dist. Cat. Terreni al Fg. 28 particella 546 (descritto al successivo punto D).

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO** (Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 27, particella 496)

Il FABBRICATO oggetto di E.I. è costituito da un vano abitativo posto al piano primo e da un vano cantina dotato di cisterna posto al piano terra ed è localizzato nel Comune di Lerici (SP), in località Barbazzano, lungo un sentiero pedonale denominato strada vicinale Boschetto. Davanti al fabbricato, verso sud, si sviluppa una piccola corte, graffiata catastalmente allo stesso fabbricato, della superficie catastale pari a circa 45 mq (descritta al punto A1), caratterizzata dalla presenza di un corpo scale in pietra che consente l'accesso al piano primo.

Il percorso pedonale che conduce al fabbricato si diparte dalla strada carrabile di Loc. Fiascherino corrente a sud ovest in prossimità della località Fiascherino (il percorso pedonale è identificato come 432 Barbazzano Lerici Montemarcello - CAI Sarzana); il percorso lungo il sentiero che, con andamento ascendente, conduce al fabbricato ed ai terreni che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di E.I., si presenta completamente sterrato, di contenuta larghezza ed è caratterizzato da alcuni tratti impegnativi. La percorrenza del sentiero dalla strada comunale al fabbricato, tutto in ascesa e con taluni tratti ripidi, risulta pari a circa 300 / 350 ml.

Il Fabbricato è raggiungibile anche da un percorso discendente che si diparte dalla strada provinciale SP 28 corrente a monte; il percorso lungo il primo tratto risulta carrabile con manto stradale accidentato, successivamente si ramifica in un sentiero costituito da una strada vicinale di larghezza limitata completamente sterrato e percorribile solo pedonalmente.

Gli immobili oggetto di E.I., anche in ragione della loro localizzazione e non essendo direttamente raggiungibili da autovetture, sono privi di posti auto.

Il fabbricato distinto al Foglio 27 particella 496 è costituito da un manufatto in pietra a vista con copertura a falda unica, manto in tegole di ardesia e canale di gronda in rame (non sono presenti i pluviali). Le murature del fabbricato denunciano una recente ristrutturazione così come la copertura. Il corpo scale esterno, posto nella corte antistante lungo il lato sud ovest del fabbricato, è costituito da una struttura in pietra a vista in stato di degrado. I muretti in pietrame a secco presenti lungo la corte del fabbricato necessitano di manutenzione. Nella piccola corte antistante sono presenti alcune piante di ulivo. Nella corte risultano altresì depositate attrezzature di cantiere e vario materiale edilizio che denotano la presenza di un cantiere edile non più operativo.

Il **piano terra** del fabbricato **adibito a cantina** risulta parzialmente contro terra in corrispondenza delle pareti volte a nord ovest, nord est e sud est. All'interno del piano terra si trova una piccola cisterna non accessibile delimitata da una muratura. L'accesso alla cantina è garantito da una porta in legno posta sul prospetto sud del fabbricato; sul prospetto sud si registra anche la presenza di una piccola finestrella priva di infissi e dotata di una inferriata. Internamente le pareti si presentano in pietra a vista prive di intonaco. Le rifiniture della cantina presentano una condizione di degrado generalizzato con necessità di interventi di manutenzione. Altezza netta interna del locale cantina variabile da ml 2,40 circa e ml 2,50 circa. Pavimento in terra battuta e pietra. Pareti in pietra a vista prive di intonaco. Il soffitto, fatta eccezione per lo spazio cisterna, è in struttura lignea (travetti e tavolato) in cattivo stato di conservazione. Locale privo di impianti.

Il **piano primo** risulta costituito da un **unico vano abitativo**. Non risulta presente il servizio igienico. L'accesso al piano primo è garantito da un corpo scale in pietra a vista in avanzato stato di degrado e privo di parapetti laterali. L'ingresso avviene a mezzo di una porta in legno. Il locale risulta provvisto di una finestra dotata di infisso in legno posta lungo il prospetto sud.

All'interno trova collocazione un camino domestico, una zona cottura e altro materiale. Le pareti interne risultano in pietra a vista, prive di apparato intonacativo e con tinteggiatura di colore bianco. Il soffitto inclinato è sorretto da una serie di travi lignee disposte secondo l'andamento della falda di copertura. Nella parte superiore delle murature interne risulta visibile il cordolo perimetrale in cemento armato che denota recenti lavori di ristrutturazione della copertura. Le rifiniture interne si presentano in condizioni di degrado generalizzato e denotano la necessità di interventi di manutenzione. Non risulta presente nessun servizio igienico. Il fabbricato non è servito da acqua corrente, né di energia elettrica. Non si registra la presenza di impianti di riscaldamento né di altra tipologia di impianti.

Altezze nette interne del locale abitativo: altezza minima pari a ml 2,30 circa; altezza massima pari a ml 3,75 circa; solaio di copertura inclinato; a vista le travi in legno; internamente risulta a vista il cordolo perimetrale in cemento della struttura di copertura.

Pavimentazioni in parte in piastrelle tipo cotto (15x30 cm) e in parte in tavolato (solaio sorretto da travetti in legno). Il tavolato risulta in cattivo stato di conservazione. Presenza di piccola botola lignea rimovibile manualmente per accedere al piano terra (privo di scale).

Il fabbricato risulta essere stato interessato da interventi di risanamento conservativo in forza di titoli (edilizio e paesaggistico) rilasciati nel novembre del 2010; i lavori si sono limitati in particolare al rifacimento della copertura e delle rifiniture delle murature esterne in pietra; il progetto originario prevedeva altresì la realizzazione di altre opere allo stato attuale non eseguite; in particolare: la realizzazione di una scala a chiocciola interna permettente la comunicazione fra i due livelli del fabbricato, il rifacimento del solaio interno, alcune partizioni interne e l'apertura di una finestra al piano primo sul lato sud est del fabbricato ed altre opere di rifinitura. Esternamente erano previste altre opere non eseguite: un pergolato, un forno e barbecue incassati nel muro di contenimento in pietra del terrazzamento esistente, un piccolo vano tecnico interrato per l'installazione di una caldaia a pellets, ripristino dell'originario selciato in prossimità dell'area di ingresso del fabbricato e l'integrazione di questo con conci in pietra simili posati a secco senza malta, la recinzione di alcune aree con rete metallica e pali in ferro per una altezza massima di 1,80 ml, con messa a dimora di siepicon essenze autoctone.

Non risultano reperibili: Certificato di Agibilità, Attestazione Prestazione Energetica (APE) e, in ragione di quanto sopra relazionato, i certificati di conformità impianti che non sono esistenti.

Al fabbricato, come già sopra evidenziato, non risulta pertinenziale alcun posto auto.

*NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile. (\*)*

*(\*) NEL CASO DI SPECIE SI FA PRESENTE CHE LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI ESTERNE CHE RISULTANO AVERE UNO SPESSORE SUPERIORE A 40 CM*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (cantina) e al piano PRIMO (locale abitativo), con accessi distinti; al piano primo a mezzo di corpo scale esterno e al piano terra con accesso diretto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 496 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FIASCHERINO SNC, piano: T- 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 30.07.2009 Pratica m. SP0138679 in atti dal 30.07.2009 costituzione (n. 1433.1/2009); Coerenze: con strada vicinale del Boschetto, particelle 34, 57 da due lati, salvo altri  
Dati di superficie: totale: 47 mq Totale escluse aree scoperte: 44 mq (dati riportati nella visura catastale)
- Dati aggiornamento ed annotazioni: -variazione toponomastica del 18.04.2013 Pratica n. SP0041383 in atti del 18.04.2013 Variazione di toponomastica (n. 7783.1/2013); -variazione di classamento del 28.04.2010 Pratica n. SP0074555 in atti del 28.04.2010 Variazione di classamento (n.4312.1/2010) - notifica effettuata con protocollo n. SP0049086/2011 del 22.03.2011; -superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30.07.2009 prot. n. SP0138679; -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani; entrambi i piani sono fuori terra; la cantina al piano terra risulta parzialmente controterra lato monte; NESSUNO piano interrato.

Immobile originario risale ad epoca ante 1942; risulta ristrutturato nel 2011 (lavori non completati)

#### **A.1**

**altro terreno**, composto da CORTE ESTERNA (corte esterna graffata al mappale / fabbricato 496), con terrazzamenti definiti da muri in pietra di natura locale disposta a secco con presenza di piante di ulivo, sviluppa una superficie commerciale di **4,50** Mq. Nella corte antistante il fabbricato si registra la presenza di attrezzature per le lavorazioni edilizie e vario materiale edile.

*Criterio di calcolo consistenza commerciale della corte: DPR 23 marzo 1998 n. 138:*

descrizione: CORTE; consistenza: 45 mq; indice: 10%

da cui superficie commerciale:  $45 \text{ mq} \times 0,10 (10\%) = 4,5 \text{ mq}$

#### **B**

**ULIVETO TERRAZZATO** a LERICI strada vicina del Boschetto snc, frazione località Barbazzano / Vaisella , della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al Fg. 27, particella 57)

-trattasi di TERRENO ULIVETO terrazzato della **superficie catastale** pari a **780 mq**; il terreno si trova in adiacenza ai lati nord ovest e sud della corte graffata al fabbricato oggetto di E.I. distinto alla particella 496 e si sviluppa con andamento discendente rispetto al predetto fabbricato secondo una direzione nord est – sud ovest; il terreno risulta confinante lungo il lato sud est con un tratto della strada vicinale Boschetto; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla

presenza di piante di ulivo; le piante ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 57 (catasto terreni), partita 5484, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 780, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 3,63 €, indirizzo catastale: LERICI (SP), piano: l'uliveto si sviluppa su terrazzamenti , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 24.11.1975  
Coerenze: con strada vicinale del Boschetto, particelle 299, 48, 285, 34, 34, 496, salvo altri  
Dati aggiornamento ed annotazioni: -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

Il terreno presenta una forma pseudo rettangolare (forma irregolare), un'orografia collinare / a mezzacosta; sistemi irrigui: non presenti; sistemazioni agrarie: su terrazzamenti con muretti di contenimento a secco in pietra a vista di natura locale; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto

**C**

**ULIVETO TERRAZZATO** a LERICI strada vicina del Boschetto snc, frazione località Barbazzano / Vaisella , della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al Fg. 28, particella 544)

-trattasi di TERRENO ULIVETO terrazzato della **superficie catastale** pari a **380 mq**; il terreno si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di E.I. distinto con la particella 496, ma separati da questo dall'incrocio della strada vicinale Boschetto con altra strada vicinale che ne delimita i confini lungo il lato sud est; il terreno si sviluppa con andamento discendente rispetto al predetto fabbricato secondo nord ovest – sud est; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piante ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 544 (catasto terreni), partita 4764, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 380, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,77 €, indirizzo catastale: LERICI (SP), piano: l'uliveto si sviluppa su terrazzamenti , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 24.11.1975  
Coerenze: con strada vicinale del Boschetto e altra strada vicinale, particelle 135, 96, 97, salvo altri  
Dati aggiornamento ed annotazioni: -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

Il terreno presenta una forma pseudo rettangolare (forma irregolare), un'orografia collinare / a mezzacosta; sistemi irrigui: non presenti; sistemazioni agrarie: su terrazzamenti con muretti a secco di contenimento dei terrazzamenti in pietra a vista di natura locale; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto

**D**

**ULIVETO TERRAZZATO** a LERICI strada vicina del Boschetto snc, frazione località Barbazzano / Vaisella , della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al Fg. 28, particella 546)

-trattasi di TERRENO ULIVETO terrazzato della **superficie catastale** pari a **1290 mq**; il terreno si trova a circa 200 ml di distanza dal fabbricato oggetto di E.I. distinto al Foglio 27 particella 496; dal predetto fabbricato il terreno è raggiungibile pedonalmente percorrendo un tratto della strada vicinale, un sentiero di limitata ampiezza e completamente sterrato, per circa 200 metri; il terreno risulta delimitato a nord est da una strada vicinale sterrata di limitata ampiezza assimilabile ad un sentiero e percorribile solo pedonalmente; il terreno si sviluppa con andamento discendente rispetto al tratto di strada che ne lambisce il confine posto a nord est; dalla parte più elevata del terreno è apprezzabile la vista sul golfo della Spezia; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piane ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 546 (catasto terreni), partita 4764, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 1290, reddito agrario 4,33 €, reddito dominicale 6,00 €, indirizzo catastale: LERICI (SP), piano: l'uliveto si sviluppa su terrazzamenti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 24.11.1975  
Coerenze: con strada vicinale, particelle 102, 109,545, 139, 141, salvo altri  
Dati aggiornamento ed annotazioni: -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

La planimetria del terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare / a mezzacosta; sistemi irrigui: non presenti; sistemazioni agrarie: su terrazzamenti con muretti a secco di contenimento dei terrazzamenti in pietra a vista di natura locale; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.504,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 187.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 185.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/05/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del primo sopralluogo (26.01.2022) l'esecutato non si è presentato; l'immobile risultava comunque libero e non occupato. In occasione del secondo sopralluogo del 20.04.2022, con accesso forzoso avvenuto alla presenza dei Carabinieri, previa autorizzazione del Giudice da parte del custode giudiziario, l'immobile non risultava occupato.

## 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:

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**, stipulato il 11/12/2019 a firma di notaio CATTANEO LUIGI ai nn. 29579 REP. - 15682 RACC. di repertorio, **trascritto il 18/12/2019** a LA SPEZIA ai nn. 3639 REG. PART., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a C \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; derivante da TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.

La formalità è riferita a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale dei beni oggetto di E.I. e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale dei beni oggetto di E.I. - beni siti in Comune di Lerici distinti come segue: in Catasto Terreni al Fg. 27, particella 496 (A/4 abitazione di tipo popolare); in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 57; in Catasto Terreni al Foglio 28 particelle 544 e 546.

Note: i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e D \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per gli immobili oggetto di E.I. risultano in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2.

Con il predetto preliminare di compravendita la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* promette di acquistare per sé o per persona o ente da nominare gli immobili oggetto di E.I.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Convenzione matrimoniale** - i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e D \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per gli immobili oggetto di E.I. risultano in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva, iscritta il 17/11/2020 a LA SPEZIA ai nn. 406 REG. PART., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Giudice di Pace della Spezia in data 19.10.2020 Rep. n.2714/2020.

Importo ipoteca: € 4.000,00.

Importo capitale: € 1.962,63 - spese € 526,00.

La formalità è riferita per la quota di 1 / 2 della proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato) per la quota di 1 / 2 della proprietà dell'immobile sito in Comune di Lerici (SP), Distinto Catasto Terreni al Foglio 28 particella 546.

Note: i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2 del terreno dist. catasto fabbricati al Foglio 28, particella 546.

Nella Sezione D della nota di trascrizione del Pignoramento si riporta quanto segue: "*IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESEGUITO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 7.401,29 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE OCCORRENDE*"

**IPOTECA VOLONTARIA** attiva, stipulata il 16/10/2009 a firma di notaio MORICHELLI ai nn. REG. PART. N. 82235 - RACC. N. 13389 di repertorio, iscritta il 29/10/2009 a LA SPEZIA ai nn. 919 REG. PART., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA .

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 167.084,80.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale dei beni oggetto di E.I. e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale dei beni oggetto di E.I. - beni siti in Comune di Lerici distinti come segue: in Catasto Terreni al Fg. 27, particella 496 (A/4 abitazione di tipo popolare); in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 57; in Catasto Terreni al Foglio 28 particelle 544 e 546 .

Note: i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per gli immobili oggetto di E.I. risultano in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO**, del 12/07/2021 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. 1094 REP. di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LA SPEZIA ai nn. 3519 REG. GEN. e 2693 REG. PART., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a intera piena proprietà degli immobili siti in Comune di Lerici come segue: in Catasto Terreni al Fg. 27, particella 496 (A/4 abitazione di tipo popolare); in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 57; in Catasto Terreni al Foglio 28 particelle 544 e 546.

Note: i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per gli immobili oggetto di E.I. risultano in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2.

Nella Sezione D della nota di trascrizione del Pignoramento si riporta quanto segue: "*IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESEGUITO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 7.401,29 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE OCCORRENDE*"

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NON RISULTA CONDOMINIO



## COSTITUITO

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI: vincolo sismico;

inoltre:

gli immobili dist. cat. al Foglio: 27 mappali: 496 - 57 sono soggetti a:

- vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;
- vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e smi;
- vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi.
- piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg0 molto bassa

l'immobile distinto cat. al mapp. 496 di cui al fg. 27 è inoltre soggetto a :

- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: ME emergenza storicoarcheologica

l'immobile distinto cat. al mapp. 57 di cui al fg. 27 è inoltre soggetto a :

- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: parzialmente in ME emergenza

storico- archeologica e parzialmente in IS MA

l'immobile dist. cat. al Foglio: 28 mappale 544 è soggetto a:

- vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;
- vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e smi;
- vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi.
- piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg0 molto bassa
- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: IS CE area carsica
- Area Protetta “Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra”

l'immobile dist. cat. al Foglio: 28 mappale: 546 è soggetto a:

- vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;
- vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e smi;
- vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi.
- piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg0 molto bassa
- Area Protetta “Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra”
- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: IS CE area carsica.

Si confronti il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lerici in data 25.01.2022 prot. 288/2022 (ALLEGATO F alla presente perizia di stima )

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , hanno acquistato gli immobili oggetto di E.I. in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2 con atto del 16.10.2009 a rogito notaio Dr. Vertere Morichelli notaio in Aulla (MS), Rep. n. 82.234, Racc. n. 19.388, registrato ad Aulla (MS) il 28.10.2009, trascritto a Sarzana (SP) il 29.10.2009 al reg. art. n. 3006.

Gli immobili acquistati indivisamente ed in parti uguali tra loro, oggetto della presente E.I., come da descrizione riportata nel predetto atto, risultano i seguenti:

immobili siti nel territorio del Comune di Lerici (SP) e precisamente:

a) località Barbazzano, strada vicinale Boschetto:

-immobile distinto nel NCEU (ora Catasto Fabbricati) al foglio 27, particella 496, già 50 NCT, Strada Vicinale Boschetto, PT - 1, ZC 1, categ. A/5, cl. 2, vani 1, rendita: 152,87, costituito da fabbricato urbano da terra a tetto, con adiacente corte di pertinenza e terreno composto da cantina e vano

cisterna al piano terra e un vano al piano primo al quale si accede da scala esterna il tutto confinante con strada vicinale Boschetto, particelle 34, 57 da due lati, salvo altri;

-immobile distinto nel NCT (ora Catasto Terreni) al foglio 27, particella 57, uliveto mq 780, rde: 3,63, rae: 2,62

b) località Vaisella:

-immobili distinti nel NCT (ora Catasto Terreni) al foglio 27, particelle:

544, uliveto mq 380, rde: 1,77, rae: 1,28

546, uliveto mq 1290, rde: 6,00, rae: 4,33

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1 / 2, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2009), con atto stipulato il 16/10/2009 a firma di notaio Morichelli Vertere ai nn. 82.234 REP. - 19.388 di repertorio, registrato il 28/10/2009 a AULLA (MS) ai nn. 1520 - MOD. 1T, trascritto il 29/10/2009 a SARZANA (SP) ai nn. 3006 REG. PART.

Il titolo è riferito ai beni oggetto di E.I. siti in Comune di Lerici (SP) distinti come segue: in Catasto Fabbricati al Fg. 27, particella 496 (A/4 abitazione di tipo popolare); in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 57; in Catasto Terreni al Foglio 28 particelle 544 e 546 .

Soggetto venditore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; si evidenzia che nell'atto rogato dal notaio Morichelli Vertere in data 16.10.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana il 29.10.2009 reg. part. n. 3006, ladata di nascita della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; nel precedente atto di donazione e divisione Notaio Raimondi in data 12.06.1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana il 22.06.1974 reg. part. n. 1544, la sua data di nascita risulta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

I sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno acquistato gli immobili oggetto di E.I. in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1 / 2, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2009), con atto stipulato il 16/10/2009 a firma di notaio Morichelli Vertere ai nn. 82.234 REP. - 19.388 di repertorio, registrato il 28/10/2009 a AULLA (MS) ai nn. 1520 - MOD. 1T, trascritto il 29/10/2009 a SARZANA (SP) ai nn. 3006 REG. PART.

Il titolo è riferito ai beni oggetto di E.I. siti in Comune di Lerici (SP) distinti come segue: in Catasto Fabbricati al Fg. 27, particella 496 (A/4 abitazione di tipo popolare); in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 57; in Catasto Terreni al Foglio 28 particelle 544 e 546 .

Soggetto venditore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; si evidenzia che nell'atto rogato dal notaio Morichelli Vertere in data 16.10.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana il 29.10.2009 reg. part. n. 3006, la data di nascita della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; nel precedente atto di donazione e divisione Notaio Raimondi in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana il 22.06.1974 reg. part. n. 1544, la sua data di nascita risulta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

I sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno acquistato gli immobili oggetto di E.I. in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1 / 1, in forza di atto di donazione (dal 24/02/1965 fino al 16/10/2009), con atto stipulato il 24/02/1965 a firma di notaio Francesco Bardellini in Lerici ai nn. 31779 REP. di repertorio, registrato il 05/03/1965 a SARZANA (SP), trascritto il 05/03/1965 a SARZANA (SP) ai nn. 1683/10 diform.

Il titolo è riferito ai seguenti beni oggetto di E.I. siti in Comune di Lerici (SP) distinti come segue: in Catasto Terreni al Fg. 27, particelle 544 e 546

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1 / 1, in forza di atto di donazione e successiva divisione (dal 12/06/1974 fino al 16/10/2009), con atto stipulato il 12/06/1974 a firma di notaio Tito Raimondi in Sarzana ai nn. 33956 REP. di repertorio, registrato il 17/06/1974 a SARZANA (SP) ai nn. 1072, trascritto il 22/06/1974 a SARZANA (SP) ai nn. 1544 di form..

Il titolo è riferito ai seguenti beni oggetto di E.I. siti in Comune di Lerici (SP) allora distinti come segue: in Catasto Terreni al Fg. 27, particelle 50 (dal quale deriva la particella 496) e 57 (terreno limitrofo alla originaria particella 50); il fabbricato urbano identificato attualmente con la particella 496 (A/4 abitazione di tipo popolare), deriva dall'originaria particella 50 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di mq 80).

Con il predetto atto di donazione - divisione veniva assegnata alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la piena ed assoluta proprietà di porzione di terreno ulivato con entrostante fabbricato rurale ridotto a rudere della superficie di mq 800 circa in località Barbazzano di Lerici riportato nel Catasto Terreni al Foglio 50 mq 80 fabbr. rur. e porzione del mappale 57/a (definitivo 57) di mq 780.

La signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dante causa dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , risulta trascritta come nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* relativamente all'atto rogato dal notaio Morichelli Vertere in data 16.10.2009 (atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana il 29.10.2009 reg. part. n. 3006) e non come nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come invece risulta nell'atto di donazione e divisione Notaio Raimondi in data 12.06.1974 (atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana il 22.06.1974 reg. part. n. 1544).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nell'art. 1 bis dell'atto di acquisto del 16.10.2009 (a rogito notaio Dr. Vertere Morichelli notaio in Aulla (MS), Rep. n. 82.234, Racc. n. 19.388, registrato ad Aulla (MS) il 28.10.2009, trascritto a Sarzana (SP) il 29.10.2009 al reg. art. n. 3006) a mezzo del quale i sigg.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sono divenuti proprietari degli immobili oggetto di E.I. in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1 / 2, parte trasferente *"dichiara ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche:*

*-che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati e terminati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967;*

*-che dalla fine lavori ad oggi (data della stipula del contratto: 16.10.2009 - n.d.r.) quanto trasferito non è stato oggetto di alcun intervento edilizio e/o urbanistico";*

parte trasferente dichiara altresì *"che i terreni trasferiti non sono stati distrutti, danneggiati o percorsi dal fuoco."*

Nell'art. 2 dello stesso atto *"Le parti si danno reciprocamente atto:*

*-che quanto trasferito è privo di ogni impianto e che pertanto non è interessato dal D.Lgs. 192/02 relativo all'attestato di certificazione energetica;*

*-che parte della superficie dei terreni trasferiti sono ricompresi nella perimetrazione dell'Ente Parco Montemarcello Magra."*

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 e pertanto non sussiste in atti il titolo edilizio abilitativo in quanto la relativa epoca di costruzione è antecedente all'obbligo di dotarsi di regolare titolo edilizio abilitativo.

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI SUCCESSIVI RINVENIBILI IN ATTI:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AMBIENTALE N. 21/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO FABBRICATO RURALE; istanza presentata il 22/01/2010 con il n. 1753 prot. - pratica n. 21 del 22.01.2010 di protocollo; AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA rilasciata il 03/11/2010 con il n. 21/2010 di protocollo. Il titolo è riferito al fabbricato oggetto di E.I. dist. cat. fabbricati al Fg. 27, particella 496.

Descrizione del progetto: secondo quanto si evince dalla documentazione progettuale l'intervento autorizzato constava di interventi conservativi con opere di adeguamento strutturale e di alcune opere interne finalizzate ad adeguare gli spazi alle esigenze della committenza; in particolare: demolizione del solaio interpiano e della copertura e relativi rifacimenti in conformità alle norme sismiche, manto di copertura in elementi in cotto tipo marsigliesi e sporto di gronda in ardesia, pluviali e canali di gronda in rame. Il progetto prevedeva altresì i seguenti interventi: -realizzazione di piccolo vano interrato ad uso locale tecnico per installazione di una caldaia a pellets, dotata di una tramoggia per l'accumulo del materiale combustibile; -realizzazione di forno e barbecue incassati sull'attuale muro di contenimento in adiacenza dell'ingresso del locale tecnico interrato; - realizzazione di un pergolato sul lato ovest del fabbricato; -rispristino dell'originario selciato in prossimità dell'ingresso; -recinzioni con rete metallica e pali in ferro per una altezza massima di 1,80ml; in alcune zone era prevista la messa a dimora di siepi con essenze autoctone.

NOTE:

-parere della Commissione Locale del Paesaggio: parere favorevole del 19.04.2010; -inizio lavori: 04.11.2011, come da comunicazione in atti del Comune di Lerici prot. 24060 del 04.11.2011 (comunicazione integrata con nota successiva del 15.11.2011 prot. 24869).

Allo stato attuale gli interventi autorizzati risultano sospesi e risultano essere stati realizzati solo parzialmente.

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO FABBRICATO RURALE , con pratica presentata il 22/01/2010 con il n. 1753 prot. - pratica n. 21 del 22.01.2010 di protocollo; rilasciato il PERMESSO di COSTRUIRE il 04/11/2010 con il n. 21/2010 di protocollo; agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito al fabbricato oggetto di E.I. dist. cat. fabbricati al Fg. 27, particella 496.

NOTE:

-inizio lavori: 04.11.2011, come da comunicazione in atti del Comune di Lerici prot. 24060 del 04.11.2011 (comunicazione integrata con nota successiva del 15.11.2011 prot. 24869). NON RISULTA PRESENTATA LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI; NON RISULTA PRESENTATA LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Il progetto approvato, secondo quanto si evince dalla relazione tecnica allegata al permesso di costruire ed dagli elaborati grafici, prevedeva interventi conservativi con opere di adeguamento strutturale ed alcune opere interne finalizzate ad adeguare gli spazi alle esigenze della committenza; in particolare: demolizione del solaio interpiano e della copertura e relativi rifacimenti in conformità alle norme sismiche, manto di copertura in elementi in cotto tipo marsigliesi e sporto di gronda in ardesia, pluviali e canali di gronda in rame. Il progetto prevedeva altresì i seguenti interventi: - realizzazione di piccolo vano interrato ad uso locale tecnico per installazione di una caldaia a pellets, dotata di una tramoggia per l'accumulo del materiale combustibile; -realizzazione di forno e barbecue incassati sull'attuale muro di contenimento in adiacenza dell'ingresso del locale tecnico interrato; - realizzazione di un pergolato sul lato ovest del fabbricato; -rispristino dell'originario selciato in

prossimità dell'ingresso; -recinzioni con rete metallica e pali in ferro per una altezza massima di 1,80 ml; in alcune zone era prevista la messa a dimora di siepi con essenze autoctone.

Gli interventi oggetto del predetto permesso di costruire non risultano essere stati completati; alla data del sopralluogo risultavano realizzate solo le opere relative al rifacimento della copertura e altre opere di rifinitura delle murature esterne del fabbricato; nelle aree immediatamente circostanti al fabbricato risultano ancora depositati vari materiali edili e varie attrezzature edili.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Ai sensi del PUC (Piano Urbanistico Comunale) vigente, in forza di delibera di approvazione D.C.C. n. 36 del 10/04/2002, successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21/11/2008, successivo aggiornamento approvato con D.C.C. n.32 del 06/06/2019 e successivo aggiornamento approvato con D.C.C. n.3 del 17/01/2022, risultano le seguenti destinazioni urbanistiche:

-gli immobili di cui al Foglio: 27 mappali: 496 - 57 insistono interamente in AMBITO CE.5 VERSANTI LA SERRA TELLARO - ME manufatti emergenti - Poligono - Indirizzo: CONSERVAZIONE - disciplinato dalle norme del P.U.C. (allegato 1 del certificato di destinazione urbanistica che costituisce l'Allegato F della presente perizia di stima).

Tutti i mappali sono soggetti a:

-vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;

-vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e smi;

-vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi;

-piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg0 molto bassa;

il mapp. 496 di cui al fg. 27 è inoltre soggetto a : • P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: ME emergenza storico-archeologica;

il mapp. 57 di cui al fg. 27 è inoltre soggetto a : • P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: parzialmente in ME emergenza storico- archeologica e parzialmente in IS MA

-l'immobile di cui Foglio: 28 mappale: 544 : insiste interamente in AMBITO CE.5 VERSANTI LA SERRA TELLARO - ME manufatti emergenti - Poligono - Indirizzo: CONSERVAZIONE - disciplinato dalle norme del P.U.C. (allegato 1 del certificato); insiste interamente in AREA INCLUSA IN ZONA PARCO dell'ALL.B:2 disciplinata dalle relative norme di cui all'ALL. B.1. (allegato 2 del certificato)

Il mappale 544 è inoltre soggetto a:

-vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;

-vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e smi;

-vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi;

-piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg0 molto bassa;

-P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: IS CE area carsica;

-Area Protetta “Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra”;

-l'immobile di cui al Foglio: 28 mappale 546 insiste interamente in AMBITO CE.5 VERSANTI LA SERRA TELLARO - Indirizzo: CONSERVAZIONE - disciplinato dalle norme del P.U.C. ; insiste interamente in AREA INCLUSA IN ZONA PARCO dell'ALL.B:2 disciplinata dalle relative norme di cui all'ALL. B.1. (allegato 2 del certificato)

il mappale 546 è sono soggetto a:

-vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;

-vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e smi;

-vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi.;

- piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg0 molto bassa;
- Area Protetta “Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra”;
- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: IS CE area carsica.

Si confronti il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lerici in data 25.01.2022 prot. 288/2022 (ALLEGATO F della presente perizia di stima)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti **difformità / criticità edilizie**:

-rispetto allo stato di fatto rappresentato negli elaborati di cui alla Autorizzazione Paesaggistica n. 21 del 03.11.2010 e di cui al Permesso di Costruire n. 21 del 04.11.2010 ed allo stato di progetto allo stato attuale non risulta più presente la finestra rappresentata lungo il prospetto lato sud est al piano terra (Cantina) - internamente risulta ancora visibile una nicchia; nel progetto originario il manto di copertura era previsto con elementi in marsigliesi limitando le lastre di ardesia allo sporto di gronda, mentre attualmente tutto il manto è costituito da lastre di ardesia

-si evidenzia che i lavori di cui alla Autorizzazione paesaggistica n. 21 del 03.11.2010 e di cui al Permesso di Costruire n. 21 del 04.11.2010 non risultano essere stati completati e non risulta acquisito il Certificato di Agibilità art. 24 DPR 380/01 e smi;

(normativa di riferimento: DPR N. 380/01 e smi; L.R. LIGURIA N. 16/08 e smi; D. Lgs. 42/04 e smi; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia)

Le difformità / criticità sono regolarizzabili / superabili mediante:

-presentazione al Comune di LERICI di Istanza di Accertamento di Compatibilità art. 167 D. Lgs. 42/04 e smi e di istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01 e smi – accertamento di conformità urbanistica - il tutto a firma di tecnico professionista abilitato, previa pagamento delle sanzioni pecuniarie art. 167 D. Lgs. 42/04 e smi (indennità risarcitoria) e art. 37 DPR 380/01 e smi, salvo altra determinazione in sede di attività istruttoria da parte degli uffici comunali competenti e salvo la riconducibilità degli stessi alla casistica di opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire (ovvero all'art. 36 DPR 380/01 e smi), salvo l'accertamento di non conformità urbanistica da parte dei medesimi uffici comunali o l'accertamento con esito negativo in relazione alla sanabilità delle opere; il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario;

inoltre, e successivamente all'ottenimento dei predetti titoli in sanatoria:

-presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità art. 24 DPR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista al comma 5 del medesimo articolo di legge.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, salvo quanto sopra precisato.

Costi di regolarizzazione:

-presentazione al Comune di Lerici di istanza di Accertamento di Compatibilità paesaggistica art. 167 D. Lgs. 42/04 e smi e SCIA in sanatoria accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01 e smi (o altra tipologia di istanza come precisato al punto precedente, ovvero sanatoria art. 36 DPR 380/01 esmi), a firma di tecnico professionista abilitato previa: pagamento al Comune della sanzione pecuniaria amm.va art. 37 DPR 380/01 e smi (o art. 36 DPR 380/01 e smi) e sanzione pecuniaria (indennità risarcitoria) art. 167 D. Lgs. 42/04 e smi, da determinarsi previa perizia di stima da prodursi a firma di tecnico esperto in bellezze naturali;

-presentazione al Comune di Lerici di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 DPR 380/01 e smi, corredata dalla documentazione prevista al comma 5 del medesimo articolo, a firma

di tecnico professionista abilitato;  
per una spesa complessiva pari a: € 6.500,00 (oneri tecnici compresi),  
il tutto salvo le precisazioni e le eventualità evidenziate al punto precedente

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti **difformità / criticità catastali**:

-rispetto alla planimetria catastale di U.I.U. depositata in Catasto (ora Agenzia delle Entrate) si sono rilevate le seguenti difformità:

-la planimetria catastale di U.I.U. relativa all'immobile Dist. Cat. al Fg. 27, mappale 496, risulta ancora riportare la finestra che attualmente non risulta più presente lungo il prospetto lato sud est al piano terra (Cantina);

(normativa di riferimento: normative di settore in materia catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-presentazione all'Agenzia delle Entrate la necessaria variazione catastale previa aggiornamento della planimetria di U.I.U., il tutto a firma di tecnico professionista abilitato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

-presentazione all'Agenzia delle Entrate variazione catastale previa aggiornamento della planimetria di U.I.U., il tutto come sopra specificato, a firma di tecnico

professionista abilitato : € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Sotto il profilo della **conformità tecnica impiantistica sono state rilevate le seguenti criticità**:

-assenza dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE)

Si evidenzia inoltre che il fabbricato risulta privo di impianti, pertanto non risultano presenti i certificati di conformità

(normativa di riferimento: normative in materia di certificazioni impianti)

Le criticità sono superabili / regolarizzabili mediante:

-produzione dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE)

Costi di regolarizzazione:

-predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 500,00

NOTE: non vengono computate le spese di regolarizzazione impianti in quanto non esistenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

(normativa di riferimento: normativa di settore in materia impiantistica / certificazione energetica)

BENI IN LERICI STRADA VICINA DEL BOSCHETTO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ  
BARBAZZANO / VAISELLA

## LOCALE ABITATIVO / CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**LOCALE ABITATIVO / CANTINA** a LERICI, strada vicinale Boschetto snc, loc. Fiascherino, frazione Barbazzano / Vaisella, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**FABBRICATO** costituito da un vano abitativo (al piano primo) ed una cantina con piccola cisterna (al piano terra), a LERICI (SP), località Barbazzano, via vicinale Boschetto della superficie commerciale di **54** mq, dist. cat. Fabbricati al Fg. 27 particella 496, per la quota di 1 / 2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 1 / 2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli altri immobili oggetto di E.I. che costituiscono il LOTTO UNICO, unitamente al predetta FABBRICATO, costituito da un vano al primo piano e da una cantina con piccola cisterna al piano terra, e da una corta esterna, interessato da recenti e parziali interventi di ristrutturazione, sono i seguenti:

-TERRENO ULIVETO terrazzato di **780 mq** catastali adiacente alla fabbricato ed alla sua corte, Dist. Cat. Terreni al Fg. 27, particella 57 (descritto al successivo punto B);

-TERRENO ULIVETO terrazzato di **380 mq** catastali, posto nella immediate vicinanze del fabbricato e della sua corte, Dist. Cat. Terreni al Fg. 28 particella 544 (descritto al successivo punto C);

-TERRENO ULIVETO terrazzato di **1290 mq** catastali, posto a circa 200 ml di distanza dal fabbricato e dalla sua corte, Dist. Cat. Terreni al Fg. 28 particella 546 (descritto al successivo punto D).

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO** (Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 27, particella 496)

Il FABBRICATO oggetto di E.I. è costituito da un vano abitativo posto al piano primo e da un vano cantina dotato di cisterna posto al piano terra ed è localizzato nel Comune di Lericì (SP), in località Barbazzano, lungo un sentiero pedonale denominato strada vicinale Boschetto. Davanti al fabbricato, verso sud, si sviluppa una piccola corte, graffiata catastalmente allo stesso fabbricato, della superficie catastale pari a circa 45 mq (descritta al punto A1), caratterizzata dalla presenza di un corpo scale in pietra che consente l'accesso al piano primo.

Il percorso pedonale che conduce al fabbricato si diparte dalla strada carrabile di Loc. Fiascherino corrente a sud ovest in prossimità della località Fiascherino (il percorso pedonale è identificato come 432 Barbazzano Lericì Montemarcello - CAI Sarzana); il percorso lungo il sentiero che, con andamento ascendente, conduce al fabbricato ed ai terreni che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di E.I., si presenta completamente sterrato, di contenuta larghezza ed è caratterizzato da alcuni tratti impegnativi. La percorrenza del sentiero dalla strada comunale al fabbricato, tutto in ascesa e con taluni tratti ripidi, risulta pari a circa 300 / 350 ml.

Il Fabbricato è raggiungibile anche da un percorso discendente che si diparte dalla strada provinciale SP 28 corrente a monte; il percorso lungo il primo tratto risulta carrabile con manto stradale accidentato, successivamente si ramifica in un sentiero costituito da una strada vicinale di larghezza limitata completamente sterrato e percorribile solo pedonalmente.

Gli immobili oggetto di E.I., anche in ragione della loro localizzazione e non essendo direttamente raggiungibili da autovetture, sono privi di posti auto.



Il fabbricato distinto al Foglio 27 particella 496 è costituito da un manufatto in pietra a vista con copertura a falda unica, manto in tegole di ardesia e canale di gronda in rame (non sono presenti i pluviali). Le murature del fabbricato denunciano una recente ristrutturazione così come la copertura. Il corpo scale esterno, posto nella corte antistante lungo il lato sud ovest del fabbricato, è costituito da una struttura in pietra a vista in stato di degrado. I muretti in pietrame a secco presenti lungo la corte del fabbricato necessitano di manutenzione. Nella piccola corte antistante sono presenti alcune piante di ulivo. Nella corte risultano altresì depositate attrezzature di cantiere e vario materiale edilizio che denotano la presenza di un cantiere edile non più operativo.

Il **piano terra** del fabbricato **adibito a cantina** risulta parzialmente contro terra in corrispondenza delle pareti volte a nord ovest, nord est e sud est. All'interno del piano terra si trova una piccola cisterna non accessibile delimitata da una muratura. L'accesso alla cantina è garantito da una porta in legno posta sul prospetto sud del fabbricato; sul prospetto sud si registra anche la presenza di una piccola finestrella priva di infissi e dotata di una inferriata. Internamente le pareti si presentano in pietra a vista prive di intonaco. Le rifiniture della cantina presentano una condizione di degrado generalizzato con necessità di interventi di manutenzione. Altezza netta interna del locale cantina variabile da ml 2,40 circa e ml 2,50 circa. Pavimento in terra battuta e pietra. Pareti in pietra a vista prive di intonaco. Il soffitto, fatta eccezione per lo spazio cisterna, è in struttura lignea (travetti e tavolato) in cattivo stato di conservazione. Locale privo di impianti.

Il **piano primo** risulta costituito da un **unico vano abitativo**. Non risulta presente il servizio igienico. L'accesso al piano primo è garantito da un corpo scale in pietra a vista in avanzato stato di degrado e privo di parapetti laterali. L'ingresso avviene a mezzo di una porta in legno. Il locale risulta provvisto di una finestra dotata di infisso in legno posta lungo il prospetto sud.

All'interno trova collocazione un camino domestico, una zona cottura e altro materiale. Le pareti interne risultano in pietra a vista, prive di apparato intonacativo e con tinteggiatura di colore bianco. Il soffitto inclinato è sorretto da una serie di travi lignee disposte secondo l'andamento della falda di copertura. Nella parte superiore delle murature interne risulta visibile il cordolo perimetrale in cemento armato che denota recenti lavori di ristrutturazione della copertura. Le rifiniture interne si presentano in condizioni di degrado generalizzato e denotano la necessità di interventi di manutenzione. Non risulta presente nessun servizio igienico. Il fabbricato non è servito da acqua corrente, né di energia elettrica. Non si registra la presenza di impianti di riscaldamento né di altra tipologia di impianti.

Altezze nette interne del locale abitativo: altezza minima pari a ml 2,30 circa; altezza massima pari a ml 3,75 circa; solaio di copertura inclinato; a vista le travi in legno; internamente risulta a vista il cordolo perimetrale in cemento della struttura di copertura.

Pavimentazioni in parte in piastrelle tipo cotto (15x30 cm) e in parte in tavolato (solaio sorretto da travetti in legno). Il tavolato risulta in cattivo stato di conservazione. Presenza di piccola botola lignea rimovibile manualmente per accedere al piano terra (privo di scale).

Il fabbricato risulta essere stato interessato da interventi di risanamento conservativo in forza di titoli (edilizio e paesaggistico) rilasciati nel novembre del 2010; i lavori si sono limitati in particolare al rifacimento della copertura e delle rifiniture delle murature esterne in pietra; il progetto originario prevedeva altresì la realizzazione di altre opere allo stato attuale non eseguite; in particolare: la realizzazione di una scala a chiocciola interna permettente la comunicazione fra i due livelli del fabbricato, il rifacimento del solaio interno, alcune partizioni interne e l'apertura di una finestra al piano primo sul lato sud est del fabbricato ed altre opere di rifinitura. Esternamente erano previste altre opere non eseguite: un pergolato, un forno e barbecue incassati nel muro di contenimento in pietra del terrazzamento esistente, un piccolo vano tecnico interrato per l'installazione di una caldaia a pellets, ripristino dell'originario selciato in prossimità dell'area di ingresso del fabbricato e l'integrazione di questo con conci in pietra simili posati a secco senza malta, la recinzione di alcune aree con rete metallica e pali in ferro per una altezza massima di 1,80 ml, con messa a dimora di siepi con essenze autoctone.

Non risultano reperibili: Certificato di Agibilità, Attestazione Prestazione Energetica (APE) e, in ragione di quanto sopra relazionato, i certificati di conformità impianti che non sono esistenti.

Al fabbricato, come già sopra evidenziato, non risulta pertinenziale alcun posto auto.

*NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,*

*taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile. (\*)*

*(\*) NEL CASO DI SPECIE SI FA PRESENTE CHE LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI ESTERNE CHE RISULTANO AVERE UNO SPESSORE SUPERIORE A 40 CM*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (cantina) e al piano PRIMO (locale abitativo), con accessi distinti; al piano primo a mezzo di corpo scale esterno e al piano terra con accesso diretto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 496 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FIASCHERINO SNC, piano: T- 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 30.07.2009 Pratica m. SP0138679 in atti dal 30.07.2009 costituzione (n. 1433.1/2009); Coerenze: con strada vicinale del Boschetto, particelle 34, 57 da due lati, salvo altri  
Dati di superficie: totale: 47 mq Totale escluse aree scoperte: 44 mq (dati riportati nella visura catastale)
- Dati aggiornamento ed annotazioni: -variazione toponomastica del 18.04.2013 Pratica n. SP0041383 in atti del 18.04.2013 Variazione di toponomastica (n. 7783.1/2013); -variazione di classamento del 28.04.2010 Pratica n. SP0074555 in atti del 28.04.2010 Variazione di classamento (n.4312.1/2010) - notifica effettuata con protocollo n. SP0049086/2011 del 22.03.2011; -superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30.07.2009 prot. n. SP0138679; -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani; entrambi i piani sono fuori terra; la cantina al piano terra risulta parzialmente controterra lato monte; NESSUNO piano interrato.

Immobile originario risale ad epoca ante 1942; risulta ristrutturato nel 2011 (lavori non completati)



*ESTERNO – vista ravvicinata del fabbricato dist. cat. Fig. 27 mapp. 496 (prospetti sud-ovest e sud-est); ripresa dalla corte esterna (graffata catastalmente al fabbricato); sulla sinistra è visibile il corpo scale in pietra a vista.*



*INTERNO – PIANO PRIMO (fabbricato dist. cat. Fig. 27 mapp. 496) - vista interna del LOCALE ABITATIVO ; sullo sfondo è visibile il camino domestico*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.

Le aree immediatamente circostanti sono caratterizzate dalla presenza di uliveti su terrazzamenti in parte in stato di abbandono; le aree sono servite da percorsi / sentieri pedonali non carrabili (si citano i percorsi del CAI Sarzana: 432 Barbazzano Fiascherino Leric Montemarcello, 433 Leric Bocca di Magra, 464 La Serra Leric); gli uliveti sono annoverati fra gli "antichi uliveti" della rete

ecologica europea (sito di interesse comunitario IT1345109)

I più importanti centri limitrofi sono: LERICI CAPOLUOGO (3 km c.); BORGIO DI TELLARO (1 km c.); LA SPEZIA (14 km c.); SARZANA (11 km c.); GENOVA (107 km c.); PISA (70 km c.); PARMA (126 km.); CARRARA (25,5 km c.); AULLA (28 km c.).

Il traffico nella zona è locale; il fabbricato non risulta raggiungibile con mezzi carrabili; i parcheggi nelle aree circostanti accessibili carrabilmente (loc. Fiascherino) sono scarsi.

Le attrazioni storico paesaggistiche nelle vicinanze: gli immobili ricadono nel PARCO MONTEMARCELLO MAGRA; nelle vicinanze: LERICI CAPOLUOGO (borgo antico, castello); TELLARO (borgo marinaro); FIASCHERINO; SAN TERENCE (borgo antico, castello, Casa Shelley); poco distante: borgo MONTEMARCELLO, città SARZANA, LUNI antica (resti della città romana); BOCCA DI MAGRA.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante PISA (a 75 km c.); GENOVA (a 120 km c.)

al di sotto della media



autobus distante fermata su via Fiascherino a circa 450 ml

nella media



autostrada distante innesto casello di Sarzana a 9 km c. (A12)

nella media



ferrovia distante stazione Sarzana a circa 10 km

nella media



porto distante imbarchi porto La Spezia a circa 11,5 km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**FABBRICATO** costituito da **un vano abitativo** (al piano primo) ed **una cantina con piccola cisterna** (al piano terra), a LERICI (SP), località Barbazzano, via vicinale Boschetto della **superficie commerciale di 54 mq**, dist. cat. Fabbricati al **Fg. 27 particella 496**, per la quota di 1 / 2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 1 / 2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli altri immobili oggetto di E.I. che costituiscono il **LOTTO UNICO**, unitamente al predetta FABBRICATO, costituito da un vano al primo piano e da una cantina con piccola cisterna al piano terra, e da una corta esterna, interessato da recenti e parziali interventi di ristrutturazione, sono i seguenti:

**-TERRENO ULIVETO** terrazzato di **780 mq catastali** adiacente alla fabbricato ed alla sua corte, Dist.

Cat. Terreni al **Fg. 27, particella 57** (descritto al successivo punto B);

-**TERRENO ULIVETO** terrazzato di **380 mq catastali**, posto nella immediate vicinanze del fabbricato e della sua corte, Dist. Cat. Terreni al **Fg. 28 particella 544** (descritto al successivo punto C);

-**TERRENO ULIVETO** terrazzato di **1290 mq catastali**, posto a circa 200 ml di distanza dal fabbricato e dalla sua corte, Dist. Cat. Terreni al **Fg. 28 particella 546** (descritto al successivo punto D).

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO** (*Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 27, particella 496*)

Il FABBRICATO oggetto di E.I. è costituito da **un vano abitativo posto al piano primo** e da **un vano cantina dotato di cisterna posto al piano terra** ed è localizzato nel Comune di Lerici (SP), in località Barbazzano, lungo un sentiero pedonale denominato strada vicinale Boschetto. Davanti al fabbricato, verso sud, si sviluppa **una piccola corte**, graffiata catastalmente allo stesso fabbricato, della superficie catastale pari a circa 45 mq (descritta al punto A1), caratterizzata dalla presenza di un corpo scale in pietra che consente l'accesso al piano primo.

Il percorso pedonale che conduce al fabbricato si diparte dalla strada carrabile di Loc. Fiascherino corrente a sud ovest in prossimità della località Fiascherino (il percorso pedonale è identificato come 432 Barbazzano Lerici Montemarcello - CAI Sarzana); il percorso lungo il sentiero che, con andamento ascendente, conduce al fabbricato ed ai terreni che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di E.I., si presenta completamente sterrato, di contenuta larghezza ed è caratterizzato da alcuni tratti impegnativi. La percorrenza del sentiero dalla strada comunale al fabbricato, tutto in ascesa e con taluni tratti ripidi, risulta pari a circa 300 / 350 ml.

Il Fabbricato è raggiungibile anche da un percorso discendente che si diparte dalla strada provinciale SP 28 corrente a monte; il percorso lungo il primo tratto risulta carrabile con manto stradale accidentato, successivamente si ramifica in un sentiero costituito da una strada vicinale di larghezza limitata completamente sterrato e percorribile solo pedonalmente.

Gli immobili oggetto di E.I., anche in ragione della loro localizzazione e non essendo direttamente raggiungibili da autovetture, sono privi di posti auto.

Il fabbricato distinto al Foglio 27 particella 496 è costituito da un manufatto in pietra a vista con copertura a falda unica, manto in tegole di ardesia e canale di gronda in rame (non sono presenti i pluviali). Le murature del fabbricato denunciano una recente ristrutturazione così come la copertura. Il corpo scale esterno, posto nella corte antistante lungo il lato sud ovest del fabbricato, è costituito da una struttura in pietra a vista in stato di degrado. I muretti in pietrame a secco presenti lungo la corte del fabbricato necessitano di manutenzione. Nella piccola corte antistante sono presenti alcune piante di ulivo. Nella corte risultano altresì depositate attrezzature di cantiere e vario materiale edilizio che denotano la presenza di un cantiere edile non più operativo.

Il **piano terra** del fabbricato **adibito a cantina** risulta parzialmente contro terra in corrispondenza delle pareti volte a nord ovest, nord est e sud est. All'interno del piano terra si trova una piccola cisterna non accessibile delimitata da una muratura. L'accesso alla cantina è garantito da una porta in legno posta sul prospetto sud del fabbricato; sul prospetto sud si registra anche la presenza di una piccola finestrella priva di infissi e dotata di una inferriata. Internamente le pareti si presentano in pietra a vista prive di intonaco. Le rifiniture della cantina presentano una condizione di degrado generalizzato con necessità di interventi di manutenzione. Altezza netta interna del locale cantina variabile da ml 2,40 circa e ml 2,50 circa. Pavimento in terra battuta e pietra. Pareti in pietra a vista prive di intonaco. Il soffitto, fatta eccezione per lo spazio cisterna, è in struttura lignea (travetti e tavolato) in cattivo stato di conservazione. Locale privo di impianti.

Il **piano primo** risulta costituito da un **unico vano abitativo**. Non risulta presente il servizio igienico. L'accesso al piano primo è garantito da un corpo scale in pietra a vista in avanzato stato di degrado e privo di parapetti laterali. L'ingresso avviene a mezzo di una porta in legno. Il locale risulta provvisto di una finestra dotata di infisso in legno posta lungo il prospetto sud.

All'interno trova collocazione un camino domestico, una zona cottura e altro materiale. Le pareti interne risultano in pietra a vista, prive di apparato intonacativo e con tinteggiatura di colore bianco. Il soffitto inclinato è sorretto da una serie di travi lignee disposte secondo l'andamento della falda di copertura. Nella parte superiore delle murature interne risulta visibile il cordolo perimetrale in cemento armato che denota recenti lavori di ristrutturazione della copertura. Le rifiniture interne si

presentano in condizioni di degrado generalizzato e denotano la necessità di interventi di manutenzione. Non risulta presente nessun servizio igienico. Il fabbricato non è servito da acqua corrente, né di energia elettrica. Non si registra la presenza di impianti di riscaldamento né di altra tipologia di impianti.

Altezze nette interne del locale abitativo: altezza minima pari a ml 2,30 circa; altezza massima pari a ml 3,75 circa; solaio di copertura inclinato; a vista le travi in legno; internamente risulta a vista il cordolo perimetrale in cemento della struttura di copertura.

Pavimentazioni in parte in piastrelle tipo cotto (15x30 cm) e in parte in tavolato (solaio sorretto da travetti in legno). Il tavolato risulta in cattivo stato di conservazione. Presenza di piccola botola lignea rimovibile manualmente per accedere al piano terra (privo di scale).

Il fabbricato risulta essere stato interessato da interventi di risanamento conservativo in forza di titoli (edilizio e paesaggistico) rilasciati nel novembre del 2010; i lavori si sono limitati in particolare al rifacimento della copertura e delle rifiniture delle murature esterne in pietra; il progetto originario prevedeva altresì la realizzazione di altre opere allo stato attuale non eseguite; in particolare: la realizzazione di una scala a chiocciola interna permettente la comunicazione fra i due livelli del fabbricato, il rifacimento del solaio interno, alcune partizioni interne e l'apertura di una finestra al piano primo sul lato sud est del fabbricato ed altre opere di rifinitura. Esternamente erano previste altre opere non eseguite: un pergolato, un forno e barbecue incassati nel muro di contenimento in pietra del terrazzamento esistente, un piccolo vano tecnico interrato per l'installazione di una caldaia a pellets, ripristino dell'originario selciato in prossimità dell'area di ingresso del fabbricato e l'integrazione di questo con conci in pietra simili posati a secco senza malta, la recinzione di alcune aree con rete metallica e pali in ferro per una altezza massima di 1,80 ml, con messa a dimora di siepi con essenze autoctone.

Non risultano reperibili: Certificato di Agibilità, Attestazione Prestazione Energetica (APE) e, in ragione di quanto sopra relazionato, i certificati di conformità impianti che non sono esistenti.

Al fabbricato, come già sopra evidenziato, non risulta pertinenziale alcun posto auto.

*NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile. (\*)*

(\*) NEL CASO DI SPECIE SI FA PRESENTE CHE LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI ESTERNE CHE RISULTANO AVERE UNO SPESSORE SUPERIORE A 40 CM

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (cantina) e al piano PRIMO (locale abitativo), con accessi distinti; al piano primo a mezzo di corpo scale esterno e al piano terra con accesso diretto.

#### **Identificazione catastale:**

foglio 27 particella 496 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FIASCHERINO SNC, piano: T- 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , diritto di: proprietà per 1 / 2 in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , diritto di: proprietà per 1 / 2 in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 30.07.2009 Pratica m. SP0138679 in atti dal 30.07.2009 costituzione (n. 1433.1/2009);

Coerenze: con strada vicinale Boschetto, particelle 34, 57 da due lati, salvo altri

Dati di superficie: totale: 47 mq Totale escluse aree scoperte: 44 mq (*dati riportati nella visura catastale - n.d.r.*)

Dati aggiornamento ed annotazioni: -variazione toponomastica del 18.04.2013 Pratica n. SP0041383 in atti del 18.04.2013 Variazione di toponomastica (n. 7783.1/2013); -variazione di classamento del 28.04.2010 Pratica n. SP0074555 in atti del 28.04.2010 Variazione di classamento (n.4312.1/2010) - notifica effettuata con protocollo n. SP0049086/2011 del 22.03.2011; -superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30.07.2009 prot. n. SP0138679; -Voltura d'ufficio

del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani; entrambi i piani sono fuori terra; la cantina al piano terra risulta parzialmente controterra lato monte; NESSUNO piano interrato.

Immobile originario risale ad epoca ante 1942; risulta ristrutturato nel 2011 (lavori non completati)

#### **RIFINITURE FABBRICATO:**

##### Caratteristiche esterni:

murature perimetrali esterne in pietra a vista (buone condizioni);

copertura ad una falda: struttura con cordolo perimetrale in c.a. e travi portanti lignei;

manto di copertura: lastre in ardesia;

canale di gronda: in rame; pluviali assenti

##### Caratteristiche pavimentazioni interne - rivestimenti interni:

###### Pavimentazioni / rivestimenti

###### locali interni:

locale abitativo (piano primo): pavimentazione costituita da: piastrelle tipo cotto (15x30 cm) e in parte in tavolato (solaio sorretto da travetti in legno). Il tavolato risulta in cattivo stato di conservazione. Presenza di piccola botola lignea rimovibile manualmente per accedere al piano terra (privo di scale).; rivestimenti: pareti laterali in pietra a vista; assenza di intonaco; tinteggiatura colore bianco; mediocre stato di conservazione; soffitto: travi in legno e tavelloni lignei.

locale cantina (Piano terra): pavimentazione costituita da: terra battuta e pietra; rivestimenti: pareti laterali in pietra a vista; assenza di intonaco; tinteggiatura assente; cattivo stato di conservazione; soffitto: travi in legno e tavolato;

##### Caratteristiche infissi esterni:

Portone di ingresso al locale abitativo (piano primo): in legno (colore verde) – mancano rifiniture e soglia superiore; finestra in legno e vetro;

Portone di ingresso alla cantina (piano terra): in legno (colore verde) – mancano rifiniture e soglia superiore; finestrella priva di infisso (solo inferriata)

##### Elementi Sanitari: assenti – NON RISULTA PRESENTE SERVIZIO IGIENICO.

Il fabbricato non è servito da acqua corrente, né di energia elettrica. Non si registra la presenza di impianti di riscaldamento né di altra tipologia di impianti.

#### CONSISTENZA:

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

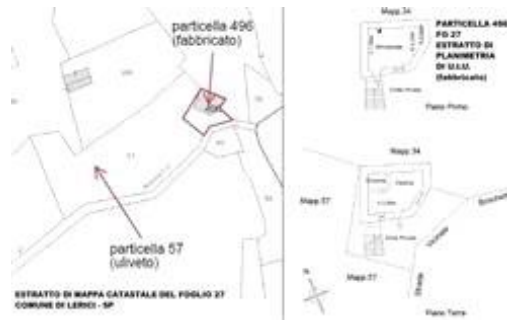
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE ABITATIVO (piano primo)	36,00	x	100 %	=	36,00
CANTINA (piano terra)	36,00	x	50 %	=	18,00

Totale:

72,00

54,00



a sinistra: estratto di planimetria di mappa catastale con indicazione del fabbricato oggetto di E.I. e della corte ad esso graffiata; a destra: stralcio della planimetria di U.I.U. - dist. cat. Fig. 27 mapp. 496

#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da CORTE ESTERNA (corte esterna graffiata al mappale / fabbricato 496), con terrazzamenti definiti da muri in pietra di natura locale disposta a secco con presenza di piante di ulivo, sviluppa una superficie commerciale di **4,50** Mq. Nella corte antistante il fabbricato si registra la presenza di attrezzature per le lavorazioni edilizie e vario materiale edile.

*Criterio di calcolo consistenza commerciale della corte: DPR 23 marzo 1998 n. 138:*

descrizione: CORTE; consistenza: 45 mq; indice: 10%

da cui superficie commerciale:  $45 \text{ mq} \times 0,10 (10\%) = 4,5 \text{ mq}$

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	45,00	x	10 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>4,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima ed in particolare delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione del fabbricato ante 1942 con interventi di conservazione / manutenzione effettuati nel 2011 in forza di titoli edilizi con lavori non completati; -carenza di servizio igienico e di impianti; -il fabbricato e i terreni oggetto di E.I. sono raggiungibili solo tramite percorsi pedonali non carrabili (sentieri / strade vicinali di limitata larghezza, in parte con manto sterrato ed in parte a gradoni), con andamenti ascendenti e discendenti con tratti anche impegnativi); -il fabbricato non risulta raggiungibile carrabilmente; -il fabbricato necessita di interventi / lavori di completamento, di rifinitura e della dotazione dei necessari impianti nel rispetto delle normative urbanistiche edilizie e paesaggistiche vigenti; -il corpo scale esterno di accesso al piano primo (locale abitativo) necessita di manutenzione; -talune porzioni dei muretti di contenimento dei terrazzamenti dei terreni destinati ad uliveto oggetto di E.I. necessitano di manutenzione e di riparazioni; -qualità ambientale alta; il fabbricato risulta collocato a monte della rinomata località di Fiascherino; -il fabbricato risulta di piccole dimensioni con murature in pietra di ampio spessore e si sviluppa su due livelli non comunicanti internamente (piano terra destinato a Cantina e piano primo destinato a locale abitativo); -presenza di criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione con spese a carico dell'aggiudicatario, compreso

acquisizione APE ; -il fabbricato non risulta occupato; ciò premesso si ritiene congruo attribuire al fabbricato oggetto di E.I. un valore unitario di € 2.800,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale, mentre ai terreni ad uliveto un valore unitario di € 13,00 al metro quadrato della superficie catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,00	x	2.800,00	=	<b>151.200,00</b>
Valore superficie accessori:	4,50	x	2.800,00	=	<b>12.600,00</b>
					<b>163.800,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 163.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 163.800,00</b>

BENI IN LERICI STRADA VICINA DEL BOSCHETTO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ  
BARBAZZANO / VAISELLA

## ULIVETO TERRAZZATO

DI CUI AL PUNTO B

**ULIVETO TERRAZZATO** a LERICI strada vicina del Boschetto snc, frazione località Barbazzano / Vaisella , della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al Fg. 27, particella 57)

-trattasi di TERRENO ULIVETO terrazzato della **superficie catastale** pari a **780 mq**; il terreno si trova in adiacenza ai lati nord ovest e sud della corte graffiata al fabbricato oggetto di E.I. distinto alla particella 496 e si sviluppa con andamento discendente rispetto al predetto fabbricato secondo una direzione nord est – sud ovest; il terreno risulta confinante lungo il lato sud est con un tratto della strada vicinale Boschetto; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piane ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 57 (catasto terreni), partita 5484, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 780, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 3,63 €, indirizzo catastale: LERICI (SP), piano: l'uliveto si sviluppa su terrazzamenti , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 24.11.1975  
Coerenze: con strada vicinale del Boschetto, particelle 299, 48, 285, 34, 34, 496, salvo altri  
Dati aggiornamento ed annotazioni: -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

Il terreno presenta una forma pseudo rettangolare (forma irregolare), un'orografia collinare / a mezzacosta; sistemi irrigui: non presenti; sistemazioni agrarie: su terrazzamenti con muretti di



contenimento a secco in pietra a vista di natura locale; sono state rilevate le seguenti colture arboree:  
uliveto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.

Le aree immediatamente circostanti sono caratterizzate dalla presenza di uliveti su terrazzamenti in parte in stato di abbandono; le aree sono servite da percorsi / sentieri pedonali non carrabili (si citano i percorsi del CAI Sarzana: 432 Barbazzano Fiascherino Leric Montemarcello, 433 Leric Bocca di Magra, 464 La Serra Leric); gli uliveti sono annoverati fra gli "antichi uliveti" della rete ecologica europea (sito di interesse comunitario IT1345109)

I più importanti centri limitrofi sono: LERICI CAPOLUOGO (3 km c.); BORGIO DI TELLARO (1 km c.); LA SPEZIA (14 km c.); SARZANA (11 km c.); GENOVA (107 km c.); PISA (70 km c.); PARMA (126 km.); CARRARA (25,5 km c.); AULLA (28 km c.).

Il traffico nella zona è locale; il fabbricato non risulta raggiungibile con mezzi carrabili; i parcheggi nelle aree circostanti accessibili carrabilmente (loc. Fiascherino) sono scarsi.

Le attrazioni storico paesaggistiche nelle vicinanze: gli immobili ricadono nel PARCO MONTEMARCELLO MAGRA; nelle vicinanze: LERICI CAPOLUOGO (borgo antico, castello); TELLARO (borgo marinaro); FIASCHERINO; SAN TERENCE (borgo antico, castello, Casa Shelley); poco distante: borgo MONTEMARCELLO, città SARZANA, LUNI antica (resti della città romana); BOCCA DI MAGRA.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante PISA (a 75 km c.); GENOVA (a 120 km c.)

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

autobus distante fermata su via Fiascherino a circa 450 ml

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante innesto casello di Sarzana a 9 km c. (A12)

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante stazione Sarzana a circa 10 km

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante imbarchi porto La Spezia a circa 11,5 km

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al **Fg. 27, particella 57**)

-trattasi di **TERRENO ULIVETO** terrazzato della **superficie catastale** pari a **780 mq**; il terreno si trova in adiacenza ai lati nord ovest e sud della corte graffata al fabbricato oggetto di E.I. distinto alla particella 496 e si sviluppa con andamento discendente rispetto al predetto fabbricato secondo una direzione nord est – sud ovest; il terreno risulta confinante lungo il lato sud est con un tratto della strada vicinale Boschetto; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piane ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
TERRENO ULIVETO su terrazzamenti in muretti a secco	780,00	x 100 %	= 780,00
<b>Totale:</b>	<b>780,00</b>		<b>780,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima

ed in particolare delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione del fabbricato ante 1942 con interventi di conservazione / manutenzione effettuati nel 2011 in forza di titoli edilizi con lavori non completati; -carenza di servizio igienico e di impianti; -il fabbricato e i terreni oggetto di E.I. sono raggiungibili solo tramite percorsi pedonali non carrabili (sentieri / strade vicinali di limitata larghezza, in parte con manto sterrato ed in parte a gradoni), con andamenti ascendenti e discendenti con tratti anche impegnativi); -il fabbricato non risulta raggiungibile carrabilmente; -il fabbricato necessita di interventi / lavori di completamento, di rifinitura e della dotazione dei necessari impianti nel rispetto delle normative urbanistiche edilizie e paesaggistiche vigenti; -il corpo scale esterno di accesso al piano primo (locale abitativo) necessita di manutenzione; -talune porzioni dei muretti di contenimento dei terrazzamenti dei terreni destinati ad uliveto oggetto di E.I. necessitano di manutenzione e di riparazioni; -qualità ambientale alta; il fabbricato risulta collocato a monte della rinomata località di Fiascherino; -il fabbricato risulta di piccole dimensioni con murature in pietra di ampio spessore e si sviluppa su due livelli non comunicanti internamente (piano terra destinato a Cantina e piano primo destinato a locale abitativo); -presenza di criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione con spese a carico dell'aggiudicatario, compreso acquisizione APE ; -il fabbricato non risulta occupato; ciò premesso si ritiene congruo attribuire al fabbricato oggetto di E.I. un valore unitario di € 2.800,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale, mentre ai terreni ad uliveto un valore unitario di € 13,00 al metro quadrato catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 780,00 x 13,00 = **10.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.140,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.140,00**

BENI IN LERICI STRADA VICINA DEL BOSCHETTO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ  
BARBAZZANO / VAISELLA

## ULIVETO TERRAZZATO

DI CUI AL PUNTO C

**ULIVETO TERRAZZATO** a LERICI strada vicina del Boschetto snc, frazione località Barbazzano / Vaisella , della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al Fg. 28, particella 544)

-trattasi di TERRENO ULIVETO terrazzato della **superficie catastale** pari a **380 mq**; il terreno si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di E.I. distinto con la particella 496, ma separati da questo dall'incrocio della strada vicinale Boschetto con altra strada vicinale che ne delimita i confini lungo il lato sud est; il terreno si sviluppa con andamento discendente rispetto al predetto fabbricato secondo nord ovest – sud est; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piane ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 544 (catasto terreni), partita 4764, qualita/classe ULIVETO classe 1,

superficie 380, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,77 €, indirizzo catastale: LERICI (SP), piano: l'uliveto si sviluppa su terrazzamenti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 24.11.1975

Coerenze: con strada vicinale del Boschetto e altra strada vicinale, particelle 135, 96, 97, salvo altri

Dati aggiornamento ed annotazioni: -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

Il terreno presenta una forma pseudo rettangolare (forma irregolare), un'orografia collinare / a mezzacosta; sistemi irrigui: non presenti; sistemazioni agrarie: su terrazzamenti con muretti a secco di contenimento dei terrazzamenti in pietra a vista di natura locale; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.

Le aree immediatamente circostanti sono caratterizzate dalla presenza di uliveti su terrazzamenti in parte in stato di abbandono; le aree sono servite da percorsi / sentieri pedonali non carrabili (si citano i percorsi del CAI Sarzana: 432 Barbazzano Fiascherino Leric Montemarcello, 433 Leric Bocca di Magra, 464 La Serra Leric); gli uliveti sono annoverati fra gli "antichi oliveti" della rete ecologica europea (sito di interesse comunitario IT1345109)

I più importanti centri limitrofi sono: LERICI CAPOLUOGO (3 km c.); BORGIO DI TELLARO (1 km c.); LA SPEZIA (14 km c.); SARZANA (11 km c.); GENOVA (107 km c.); PISA (70 km c.); PARMA (126 km.); CARRARA (25,5 km c.); AULLA (28 km c.).

Il traffico nella zona è locale; il fabbricato non risulta raggiungibile con mezzi carrabili; i parcheggi nelle aree circostanti accessibili carrabilmente (loc. Fiascherino) sono scarsi.

Le attrazioni storico paesaggistiche nelle vicinanze: gli immobili ricadono nel PARCO MONTEMARCELLO MAGRA; nelle vicinanze: LERICI CAPOLUOGO (borgo antico, castello); TELLARO (borgo marinaro); FIASCHERINO; SAN TERENCE (borgo antico, castello, Casa Shelley); poco distante: borgo MONTEMARCELLO, città SARZANA, LUNI antica (resti della città romana); BOCCA DI MAGRA.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media





COLLEGAMENTI

aeroporto distante PISA (a 75 km c.); GENOVA (a 120 km c.)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante fermata su via Fiascherino a circa 450 ml	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante innesto casello di Sarzana a 9 km c. (A12)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione Sarzana a circa 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante imbarchi porto La Spezia a circa 11,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al **Fig. 28, particella 544**)

-trattasi di **TERRENO ULIVETO** terrazzato della **superficie catastale** pari a **380 mq**; il terreno si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di E.I. distinto con la particella 496, ma separati da questo dall'incrocio della strada vicinale Boschetto con altra strada vicinale che ne delimita i confini lungo il lato sud est; il terreno si sviluppa con andamento discendente rispetto al predetto fabbricato secondo nord ovest – sud est; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piane ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
TERRENO ULIVETO su terrazzamenti in muretti a secco	380,00	x	100 %	=	380,00
<b>Totale:</b>	<b>380,00</b>				<b>380,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima ed in particolare delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione del fabbricato ante 1942 con interventi di conservazione / manutenzione effettuati nel 2011 in forza di titoli edilizi con lavori non completati; -carenza di servizio igienico e di impianti; -il fabbricato e i terreni oggetto di E.I. sono raggiungibili solo tramite percorsi pedonali non carrabili (sentieri / strade vicinali di limitata larghezza, in parte con manto sterrato ed in parte a gradoni), con andamenti ascendenti e discendenti con tratti anche impegnativi); -il fabbricato non risulta raggiungibile carrabilmente; -il fabbricato necessita di interventi / lavori di completamento, di rifinitura e della dotazione dei necessari impianti nel rispetto delle normative urbanistiche edilizie e paesaggistiche vigenti; -il corpo scale esterno di accesso al piano primo (locale abitativo) necessita di manutenzione; -talune porzioni dei muretti di contenimento dei terrazzamenti del terreni destinati ad uliveto oggetto di E.I. necessitano di manutenzione e di riparazioni; -qualità ambientale alta; il fabbricato risulta collocato a monte della rinomata località di Fiascherino; -il fabbricato risulta di piccole dimensioni con murature in pietra di ampio spessore e si sviluppa su due livelli non comunicanti internamente (piano terra destinato a Cantina e piano primo destinato a locale abitativo); -presenza di criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione con spese a carico dell'aggiudicatario, compreso acquisizione APE ; -il fabbricato non risulta occupato; ciò premesso si ritiene congruo attribuire al fabbricato oggetto di E.I. un valore unitario di € 2.800,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale, mentre ai terreni ad uliveto un valore unitario di € 13,00 al metro quadrato catastale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 380,00 x 13,00 = **4.940,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.940,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.940,00**

BENI IN LERICI STRADA VICINA DEL BOSCHETTO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ  
BARBAZZANO / VAISELLA

## ULIVETO TERRAZZATO

DI CUI AL PUNTO D

**ULIVETO TERRAZZATO** a LERICI strada vicina del Boschetto snc, frazione località Barbazzano / Vaisella , della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al Fg. 28, particella 546)

-trattasi di TERRENO ULIVETO terrazzato della **superficie catastale** pari a **1290 mq**; il terreno si

trova a circa 200 ml di distanza dal fabbricato oggetto di E.I. distinto al Foglio 27 particella 496; dal predetto fabbricato il terreno è raggiungibile pedonalmente percorrendo un tratto della strada vicinale, un sentiero di limitata ampiezza e completamente sterrato, per circa 200 metri; il terreno risulta delimitato a nord est da una strada vicinale sterrata di limitata ampiezza assimilabile ad un sentiero e percorribile solo pedonalmente; il terreno si sviluppa con andamento discendente rispetto al tratto di strada che ne lambisce il confine posto a nord est; dalla parte più elevata del terreno è apprezzabile la vista sul golfo della Spezia; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piane ove sono presenti le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 546 (catasto terreni), partita 4764, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 1290, reddito agrario 4,33 €, reddito dominicale 6,00 €, indirizzo catastale: LERICI (SP), piano: l'uliveto si sviluppa su terrazzamenti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 24.11.1975  
Coerenze: con strada vicinale, particelle 102, 109,545, 139, 141, salvo altri  
Dati aggiornamento ed annotazioni: -Voltura d'ufficio del 16.10.2009 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 82234 Registrazione n. 3006 registrato in data 29.10.2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8937.1/2009 - Pratica n. SP0200974 in atti dal 19.11.2009

La planimetria del terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare / a mezzacosta; sistemi irrigui: non presenti; sistemazioni agrarie: su terrazzamenti con muretti a secco di contenimento dei terrazzamenti in pietra a vista di natura locale; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.

Le aree immediatamente circostanti sono caratterizzate dalla presenza di uliveti su terrazzamenti in parte in stato di abbandono; le aree sono servite da percorsi / sentieri pedonali non carrabili (si citano i percorsi del CAI Sarzana: 432 Barbazzano Fiascherino Lerici Montemarcello, 433 Lerici Bocca di Magra, 464 La Serra Lerici); gli uliveti sono annoverati fra gli "antichi uliveti" della rete ecologica europea (sito di interesse comunitario IT1345109)

I più importanti centri limitrofi sono: LERICI CAPOLUOGO (3 km c.); BORGIO DI TELLARO (1 km c.); LA SPEZIA (14 km c.); SARZANA (11 km c.); GENOVA (107 km c.); PISA (70 km c.); PARMA (126 km.); CARRARA (25,5 km c.); AULLA (28 km c.).

Il traffico nella zona è locale; il fabbricato non risulta raggiungibile con mezzi carrabili; i parcheggi nelle aree circostanti accessibili carrabilmente (loc. Fiascherino) sono scarsi.

Le attrazioni storico paesaggistiche nelle vicinanze: gli immobili ricadono nel PARCO MONTEMARCELLO MAGRA; nelle vicinanze: LERICI CAPOLUOGO (borgo antico, castello); TELLARO (borgo marinaro); FIASCHERINO; SAN TERENZO (borgo antico, castello, Casa Shelley); poco distante: borgo MONTEMARCELLO, città SARZANA, LUNI antica (resti della città romana); BOCCA DI MAGRA.

SERVIZI

negozi al dettaglio al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante PISA (a 75 km c.); GENOVA (a 120 km c.) al di sotto della media

autobus distante fermata su via Fiascherino a circa 450 ml nella media

autostrada distante innesto casello di Sarzana a 9 km c. (A12) nella media

ferrovia distante stazione Sarzana a circa 10 km nella media

porto distante imbarchi porto La Spezia a circa 11,5 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

stato di manutenzione generale: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DEL TERRENO** (Dist. Cat. Terreni al **Fg. 28, particella 546**)

-trattasi di **TERRENO ULIVETO** terrazzato della **superficie catastale** pari a **1290 mq**; il terreno si trova a circa 200 ml di distanza dal fabbricato oggetto di E.I. distinto al Foglio 27 particella 496; dal predetto fabbricato il terreno è raggiungibile pedonalmente percorrendo un tratto della strada vicinale, un sentiero di limitata ampiezza e completamente sterrato, per circa 200 metri; il terreno risulta delimitato a nord est da una strada vicinale sterrata di limitata ampiezza assimilabile ad un sentiero e percorribile solo pedonalmente; il terreno si sviluppa con andamento discendente rispetto al tratto di strada che ne lambisce il confine posto a nord est; dalla parte più elevata del terreno è apprezzabile la vista sul golfo della Spezia; i terrazzamenti sono costituiti da muri di contenimento in pietra a vista; talune porzioni di tali muretti denunciano situazioni di degrado con distacco di alcune pietre dall'apparato murario e necessitano di manutenzione. I terrazzamenti sono caratterizzati dalla presenza di piante di ulivo; le piante di ulivo denotano la presenza di vegetazione erborea spontanea.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
TERRENO ULIVETO su terrazzamenti in muretti a secco	1.290,00	x 100 %	= 1.290,00



Totale:

1.290,00

1.290,00



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima ed in particolare delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione del fabbricato ante 1942 con interventi di conservazione / manutenzione effettuati nel 2011 in forza di titoli edilizi con lavori non completati; -carenza di servizio igienico e di impianti; -il fabbricato e i terreni oggetto di E.I. sono raggiungibili solo tramite percorsi pedonali non carrabili (sentieri / strade vicinali di limitata larghezza, in parte con manto sterrato ed in parte a gradoni), con andamenti ascendenti e discendenti con tratti anche impegnativi); -il fabbricato non risulta raggiungibile carrabilmente; -il fabbricato necessita di interventi / lavori di completamento, di rifinitura e della dotazione dei necessari impianti nel rispetto delle normative urbanistiche edilizie e paesaggistiche vigenti; -il corpo scale esterno di accesso al piano primo (locale abitativo) necessita di manutenzione; -talune porzioni dei muretti di contenimento dei terrazzamenti dei terreni destinati ad uliveto oggetto di E.I. necessitano di manutenzione e di riparazioni; -qualità ambientale alta; il fabbricato risulta collocato a monte della rinomata località di Fiascherino; -il fabbricato risulta di piccole dimensioni con murature in pietra di ampio spessore e si sviluppa su due livelli non comunicanti internamente (piano terra destinato a Cantina e piano primo destinato a locale abitativo); -presenza di criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione con spese a carico dell'aggiudicatario, compreso acquisizione APE ; -il fabbricato non risulta occupato; ciò premesso si ritiene congruo attribuire al fabbricato oggetto di E.I. un valore unitario di € 2.800,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale, mentre ai terreni ad uliveto un valore unitario di € 13,00 al metro quadrato catastale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.290,00 x 13,00 = **16.770,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.770,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.770,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello analitico - comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto di stima e venduti nella zona o posti nelle vicinanze oggetto di

recenti compravendite, rapportato all'effettivo stato di conservazione in cui versa il fabbricato ed i terreni. Il perito ha inoltre comparato quando scaturito dalla ricerca di cui sopra con i dati riportati dalle banche dati disponibili (Osservatorio Agenzia del Territorio) al fine di pervenire, con debite valutazioni riferite agli immobili in oggetto e alle loro condizioni di conservazione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima. Il perito ha inoltre tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia; Ufficio del Registro SP; Conservatoria Registri Immobiliari di SP; Ufficio Tecnico Comune di LERICI; Agenzie Comune di LERICI e Provincia della Spezia; Osservatori del Mercato Immobiliare OMI (Fonte: Agenzia Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari: anno 2021 - semestre 1- Provincia: La Spezia, Comune: Lerici (SP), Fascia/zona: Extraurbana/zona collinare alta edificazione sparsa e Periferica collinare fraz. Serra Fiascherino Tellaro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LA SPEZIA, ufficio del registro di LA SPEZIA, conservatoria dei registri immobiliari di LA SPEZIA, ufficio tecnico di COMUNE DI LERICI (SP), agenzie: localizzate nel Comune di LERICI e nei comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori Mercato Immobiliare - Lerici , ed inoltre: borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOCALE ABITATIVO / CANTINA	54,00	4,50	163.800,00	163.800,00
B	ULIVETO TERRAZZATO	780,00	0,00	10.140,00	10.140,00
C	ULIVETO TERRAZZATO	380,00	0,00	4.940,00	4.940,00
D	ULIVETO TERRAZZATO	1.290,00	0,00	16.770,00	16.770,00
				<b>195.650,00 €</b>	<b>195.650,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili pignorati, costituiti da un fabbricato urbano a tetto, con adiacente

corte di pertinenza e terreno composto di cantina e piccola cisterna al piano terra e di un vano abitativo al piano primo, al quale si accede da scala esterna in pietra, e da altri terreni adiacenti e/o limifrofi / nelle vicinanze destinati ad uliveto su piane terrazze con muretti a secco in pietra, in ragione della destinazione d'uso del fabbricato, della sua localizzazione, della sua conformazione planimetrica, della distribuzione degli spazi e dei locali interni, delle rispettive dimensioni dei singoli locali e della relativa consistenza degli stessi, in considerazione della consistenza dei terreni posti in adiacenza e/o nelle vicinanze del fabbricato, presentano nel loro complesso caratteristiche tali da non poter essere suddivisi in separati e autonomi lotti, PERTANTO GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. SONO TALI DA CONSIDERARSI NON COMODAMENTE DIVISIBILI AI FINI DELLA VENDITA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.878,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 71,50**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.900,00**

data 04/05/2022

il tecnico incaricato  
ARCH. ROBERTO BOLOGNA