



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA VERSILIA LUNIGIANA GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO S.C. (BVLG)

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DR. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

SOVE S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. ROBERTO BOLOGNA**

CF:BLGRRT67C04G143T

con studio in LUNI (SP) Via Bozzi, 135A

telefono: +390187661154

email: robolo67@libero.it

PEC: bologna.roberto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**CASA RESIDENZIALE INDIPENDENTE** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO 25, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di **302,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, **mappale 274 – ABITAZIONE** - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, **mappale 373 – CANTINA** – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, **mappale 456 – DEPOSITO** – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, **mappale 476 (NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274)**

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, **mappale 115**

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, **mappale 230**

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE** (ABITAZIONE - Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 - via 2 Giugno n. 25)

Trattasi di **EDIFICIO RESIDENZIALE isolato** della superficie commerciale lorda pari a mq 302,50, che si sviluppa su due piani, oltre un piano sottotetto non abitabile, collegati da

scala interna, di cui il piano terra destinato in parte a residenza ed in parte ad accessori ed il piano primo a residenza, localizzato in via Due Giugno n. 25, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

L'edificio residenziale risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 274. L'edificio risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Al fabbricato oggetto di E.I. dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 274 risultano pertinenziali i seguenti manufatti accessori, adiacenti fra di loro, anch'essi oggetto di E.I.:

-loCALE deposito, in parte seminterrato lato sud ovest, dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 456 della superficie catastale di 53 mq;

-loCALE cantina, in parte seminterrato lati sud ovest e nord ovest, dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 373 della superficie catastale di 30 mq;

inoltre:

-nel terreno dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappale 476 trova collocazione una cisterna interrata .

#### *IL CONTESTO IN CUI RISULTANO COLLOCATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.:*

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere il fabbricato oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo, nel Comune di Follo (SP), si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dall'accesso al fabbricato posto a monte.

**GLI ACCESSI AL FABBRICATO (abitazione - mappale 274 Fg. 16) E AL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

Il fabbricato risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Il primo accesso, localizzato lungo la strada comunale via Due Giugno, si trova a valle del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato est) e risulta caratterizzato da un cancello vetusto a due ante che immette in un percorso ascendente (lunghezza circa 100 ml, larghezza circa 2,5 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta, in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 (oggetto di E.I.) e successivamente il terreno distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.) e conducono nell'area antistante al fabbricato (lato est); il percorso ad oggi non risulta facilmente praticabile.

Il secondo accesso, localizzato dopo un breve tratto di una stradina carrabile che si diparte da via Due Giugno (lunghezza percorso circa 100 ml), si trova a monte del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato ovest) e risulta caratterizzato da un cancello metallico vetusto a quattro ante, sorrette da due pilastri in cemento armato, che immette in un percorso carrabile discendente (lunghezza pari a circa 70 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza media di circa 3 ml, in mediocri condizioni manutentive, costituito da un tornante che attraversa il terreno distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.) e conduce nell'area pavimentata con un massetto in calcestruzzo a vista posta lungo il lato sud del fabbricato.

**GLI ESTERNI DEL FABBRICATO (abitazione - mappale 274 Fg. 16):**

*premessa: gli esterni del fabbricato, anche le aree immediatamente poste a perimetro dello stesso, ricadono interamente nel terreno distinto a catasto al Mappale 476 (oggetto di E.I.) del Foglio 16, che lo ingloba.*

Il fabbricato residenziale oggetto di E.I. presenta una planimetria a base rettangolare, con un corpo aggiunto di recente sul lungo il prospetto lato nord est. Una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari; le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo. La copertura è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente in mezzeria e parallelamente al lato maggiore del fabbricato; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e il manto di copertura risultano in discreto stato di conservazione.

Il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, facente parte dello stesso mappale del fabbricato principale (particella 274 foglio 16) è costituito da un piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare. È caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi esterni. La destinazione d'uso prevista come da autorizzazione edilizia è quella di locale tecnico.

Gli infissi esterni presenti al piano terra e al piano primo (finestre e porte finestre) del fabbricato principale sono in PVC con doppi vetri di colore prevalentemente bianco; risultano di colore grigio quelli relativi alla porzione di fabbricato posto al piano terra rivestita con pietra a corsi regolari.

Solo due finestre poste lungo il prospetto lato nord est ed una finestra posta lungo il

prospetto lato sud ovest, tutte al secondo piano del fabbricato, risultano dotate di persiane alla genovese di colore grigio.

Le finestre poste lungo il prospetto nord ovest sono dotate di inferriata esterna.

La porta finestra posta lungo il prospetto sud est, posta al secondo piano, risulta dotata di parapetto metallico / ringhiera metallica.

L'area intorno al fabbricato, facente parte del terreno distinto al Catasto Terreni con il mappale 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo (armato con rete metallica). Lungo il perimetro del fabbricato è visibile la guaina di protezione non ancora ricoperta dalla pavimentazione definitiva. La pavimentazione in calcestruzzo si protende lungo il lato nord est del fabbricato mediamente per una profondità di circa 7,20 ml; lungo il lato nord ovest per una profondità di circa 1,60 ml; lungo il lato sud ovest per una profondità di circa 4,30 ml; lungo il lato sud est per una profondità di circa 7,70 ml.

L'area esterna posta sul lato sud ovest del fabbricato risulta delimitata a sud ovest da un muretto basso di contenimento in calcestruzzo che contiene il terreno retrostante ad uso agricolo; in corrispondenza di detto muretto, sul lato esterno ad esso, sono presenti n. 6 pali in legno (sez. quadrata 12x12 cm) di altezza pari a circa 2,60 ml.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUCATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.**

L'area pavimentata con il massetto in calcestruzzo, lungo la porzione posta più a sud est rispetto al fabbricato principale, si prolunga per qualche metri fino ad innestarsi con il percorso carrabile, anch'esso caratterizzato da un massetto in calcestruzzo, che conduce al cancello posto in corrispondenza dell'accesso posto più a monte (lato ovest) del compendio immobiliare oggetto di E.I.

In corrispondenza dell'area destinata a giardino, ad una distanza di circa 19 metri dal fabbricato principale, trova collocazione una fontana con piccolo stagno circolare (attualmente non in funzione) con diametro lordo pari a circa 2,80 ml.

Il compendio immobiliare (mappali 476 e 115 del Fg 16 – oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

IL FABBRICATO RESIDENZIALE (Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16, mappale 274 – piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile)

La costruzione del fabbricato residenziale oggetto di E.I. risale al periodo 1972-1973. Successivamente è stato interessato da interventi di ristrutturazione.

**IMPORTANTE: ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO RISULTA INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (OPERE ESTERNE ED INTERNE) I CUI LAVORI RISULTANO SOSPESI E NON COMPLETATI; TALE CIRCOSTANZA NON CONSENTE UN UTILIZZO IMMEDIATO DELL'IMMOBILE PER GLI USI AD ESSO ASCRITTI; ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO SI PRESENTA COME UN CANTIERE SOSPESO.**

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL FABBRICATO OGGETTO DI E.I. PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE / ADEGUAMENTI / DEMOLIZIONI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDENTE ANCHE GLI EVENTUALI / NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO.**

In ragione di quanto sopra si premette che la descrizione dei locali è riferita allo stato riscontrato in sede di sopralluogo; il confronto dello stato attuale con lo stato effettivamente autorizzato è descritto nella sezione dedicata alla conformità edilizia dell'immobile oggetto di E.I.

Ai fini della descrizione dei singoli locali si precisa sin da ora che gli stessi non risultano ancora dotati delle rifiniture essenziali e necessarie anche in materia impiantistica ai fini dell'utilizzo a fini abitativi del fabbricato oggetto. Ne consegue che l'agibilità degli stessi potrà essere acquisita, a cura e spese del soggetto aggiudicatario, solo previa il completamento dei necessari lavori di rifinitura, salvo eventuali ripristini / regolarizzazioni / adeguamenti di legge.

L'EDIFICIO RESIDENZIALE oggetto di E.I., che si sviluppa su due livelli con un piano sottotetto non abitabile, presenta un accesso localizzato al piano terra lungo il prospetto lato nord est; l'ingresso è posto leggermente all'interno rispetto al profilo murario del prospetto ed è anticipato da un piccolo spazio porticato;

L'EDIFICIO RESIDENZIALE oggetto di E.I. risulta attualmente costituito dai seguenti locali:

al Piano Terra:

-n.1 piccolo spazio porticato posto dinnanzi all'ingresso principale sul lato sud est del fabbricato (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); ai lati di detto spazio porticato sono presenti due piccole nicchie prive di infissi di chiusura;

-n. 1 ampio locale derivante dalla chiusura / tamponatura del portico preesistente; **SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL TAMPONAMENTO / CHIUSURA DEL PRESISTENTE PORTICATO E' STATO POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO A MEZZO DI OPERE MURARIE E INSTALLAZIONE DI INFISSI (FINESTRE E PORTE FINESTRE) IN CORRISPONDENZA DELLE ORIGINARIE APERTURE; NE CONSEGUE CHE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO ORIGINARIO AUTORIZZATO CON DEMOLIZIONI / RIPRISTINI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, CON RICHIESTA ED OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI;** il locale ex porticato risulta dotato di n. 2 finestre e n. 1 porta finestra

(tutte a due ante) lungo il lato sud est e da due ampie porte finestre, con infissi scorrevoli, lungo il lato nord est; infissi esterni in PVC a doppi vetri; quelli posti lungo il lato sud est sono di colore bianco; quelli posti lungo il lato nord est sono di colore grigio; le pareti interne corrispondenti alle murature lato sud est e lato nord est si presentano rivestite in pietra naturale a corsi regolari, come nella rispettiva porzione di muratura lato esterno; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n.1 disimpegno*, posto subito dopo l'ingresso (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); la porzione di disimpegno posto dopo l'ingresso è delimitata a destra da una piccola nicchia che ospita i contatori, a sinistra da un piccolo locale ripostiglio privo di finestre; il disimpegno immette oltre che nell'ampio vano derivante dalla chiusura del porticato preesistente, anche in un ampio Soggiorno, nel vano scale che conduce al piano superiore e nel locale sottoscala; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n.1 piccola nicchia contatori* (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*);

*-n. 1 piccolo ripostiglio* privo di finestre (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); piano di calpestio non pavimentato;

*-n. 1 locale sottoscala / bagno / locale caldaia* (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); detto locale risulta dotato di n. 1 finestra lato nord ovest costituita da un infisso a due ante con doppi vetri in PVC di colore bianco; la finestra esternamente risulta dotata di inferriata; le pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore creta di pezzatura rettangolare; a parete risultano presenti le tubazioni dell'impianto idrico e a pavimento per lo smaltimento delle acque reflue; da quanto si evince dallo stato autorizzato sotto il profilo edilizio una porzione di detto locale è destinata a Bagno ed una a locale caldaia; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n. 1 vano scale* costituito da due rampe, intervallate da pianerottolo, che conducono al piano primo e al sottotetto non abitabile; il primo pianerottolo è dotato di una piccola finestra costituita da un infisso ad un'anta con doppi vetri in PVC di colore bianco; la finestra esternamente risulta dotata di inferriata; le pedate delle prime due rampe risultano in lastre di marmo bianco; le alzate sono rivestite con lastre di pietra rossa con venature bianche lucidate; i gradini e le alzate delle rampe che conducono al sottotetto sono ancora in cemento a vista; i pianerottoli non risultano ancora pavimentati; la seconda rampa di scale (che conduce al piano primo) risulta dotata di ringhiera metallica con elementi verticali tinteggiati di nero;

*-n. 1 ampio soggiorno* (*la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità*); il locale risulta dotato di n. 1 finestra ad un'anta lungo il lato nord ovest dotata di inferriata sul lato esterno e di n. 3 porte finestra (di cui due ad un'anta ed una a due ante) lungo il lato sud ovest; gli infissi esterni sono in PVC a doppi vetri di colore bianco; dal soggiorno si accede nella zona che da quanto riscontrabile in sede di rilevamento risulta destinabile a cucina / zona cottura; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n. 1 locale cucina / zona cottura* (*la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati; rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); il locale risulta dotato di n. 1 porta finestra a due ante lungo il lato sud ovest, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; la parete opposta a quella che ospita la porta finestra risulta rivestita con piastrelle in monocottura color creta; un angolo della stessa parete risulta rivestito con piastrelle in monocottura lucida di colore verde (nella parte inferiore) e di colore acquamarina (nella parte superiore), con sottostante porzione di pavimento (a base triangolare) leggermente rialzato; nell'angolo opposto della stessa

parete trova collocazione una piccola nicchia e fori per approvvigionamento idrico e scarico fumi; nel soffitto, lato porte finestre, sono presenti due fori per le cappe delle canne fumarie; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n. 1 piccolo locale cucina (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);* il locale risulta dotato di n. 1 porta finestra a due ante lungo il lato sud est e da n. 1 finestra a due ante lungo il lato sud ovest; entrambi gli infissi esterni sono in PVC a doppi vetri di colore bianco; la parete opposta a quella che ospita la finestra risulta caratterizzata da una nicchia con parte del pavimento rialzato e con parti della parete rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa; le altre pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco (20x20 cm) per una altezza pari a ml 1,60 c.; le pareti non rivestite necessitano di tinteggiatura finale; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

Note: i pavimenti dei locali posti al piano terra risultano posizionati sono in limitate porzioni di alcuni locali; nella maggior parte delle superfici calpestabili i pavimenti non sono stati ancora posizionati e risulta ancora visibile il massetto in calcestruzzo.

al Piano Primo:

*-n. 1 vano scale*, che conduce al piano terra e al piano sottotetto non abitabile (si richiama la descrizione sopra riportata in relazione alla descrizione dei locali del Piano Terra);

*-n.1 disimpegno / corridoio (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità);* il corridoio in lunghezza si sviluppa parallelamente al lato più lungo del fabbricato subito dopo l'ingresso; il corridoio sul lato nord ovest risulta dotato di n. 1 finestra a due ante, dotata di inferriata all'esterno, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; il predetto disimpegno / corridoio consente la distribuzione interna ai distinti locali collocati al piano primo del fabbricato; piano di calpestio non pavimentato;

*-n. 4 camere* di cui n. 3 dotate di locale Bagno (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);

più in particolare:

-la Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) lungo il lato nord est risulta dotata di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; estese porzioni delle pareti e dei soffitti presentano fenomeni di degrado dell'intonaco (con estese macchie nere di umidità), presumibilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche; la Camera 1 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 2 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), il cui accesso è posto nella parte terminale del corridoio, risulta dotata lungo il lato nord est di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, provvista di persiana alla genovese di colore grigio sul lato esterno, e lungo il lato sud est di n. 1 porta finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, con ringhiera / parapetto metallico sul lato esterno; da detta porta finestra si accedeva ad un piccolo terrazzo a sbalzo che è stato demolito (la sua rimozione non trova riscontro nello stato autorizzato); dalla Camera 2 si accede ad un locale che deriva dalla tamponatura di un terrazzo porticato preesistente; piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 3 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), risulta dotata lungo il lato sud ovest di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a



doppi vetri di colore bianco, provvista di persiana alla genovese di colore grigio sul lato esterno; la Camera 3 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); lungo gli angoli della parete interna che separa la Camera 3 dal locale ricavato dall'ex portico tamponato, trovano collocazione degli ispessimenti della parete divisoria atti a contenere le sezioni delle canne fumarie che provengono dal piano inferiore; piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 4 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), risulta dotata lungo il lato sud ovest di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; la Camera 4 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); nell'angolo ovest della Camera 4 trova collocazione un piccolo ripostiglio privo di finestre; piano di calpestio non pavimentato;

*-n. 3 Bagni, a servizio delle Camere 1, 3 e 4 (come indicate nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) - (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);*

più in particolare:

-il Bagno a servizio della Camera 1, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di una piccola finestra ad un'anta in legno, posta sul lato nord est; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il pavimento del vano doccia risulta rialzato di circa 10 cm; le stesse condizioni di degrado dell'intonaco, dovuto a presumibili infiltrazioni di acque meteoriche, già riscontrate nella Camera 1, risultano presenti in alcune porzioni delle pareti e del soffitto del Bagno; piano di calpestio non pavimentato;

-il Bagno a servizio della Camera 3, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, posta sul lato sud ovest; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e rubinetteria, e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il bagno presenta alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm); piano di calpestio non pavimentato;

-il Bagno a servizio della Camera 4, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, posta sul lato sud ovest; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e rubinetteria, e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il bagno presenta alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm); piano di calpestio non pavimentato;

*-n. 1 locale, direttamente accessibile dalla Camera 2, che deriva dalla tamponatura di un terrazzo porticato preesistente; il nuovo locale lungo il lato sud ovest risulta dotata di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; piano di calpestio non pavimentato; **SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL TAMPONAMENTO / CHIUSURA DEL PRESISTENTE PORTICATO E' STATO POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO A MEZZO DI OPERE MURARIE E INSTALLAZIONE DI INFISSI (IN RELAZIONE ALLA NUOVA FINESTRA) IN CORRISPONDENZA DELLE ORIGINARIE APERTURE; NE CONSEGUE CHE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO ORIGINARIO AUTORIZZATO CON DEMOLIZIONI / RIPRISTINI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, CON RICHIESTA ED OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI***

**AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI;**

*-n. 1 locale cabina armadi (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità);* il locale cabina armadi lungo il lato nord est risulta dotato di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; lungo le pareti e il massetto in calcestruzzo del piano di calpestio, non ancora pavimentato, si rileva la presenza di tubazioni per approvvigionamento idrico e smaltimento reflui che lasciano intendere un potenziale utilizzo del locale in oggetto come Bagno;

Note: i pavimenti dei locali posti al piano primo non sono stati ancora posizionati e risulta ancora visibile il massetto in calcestruzzo.

SI PREMETTE SIN DA ORA CHE LA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEI LOCALI SUDETTI, SALVO GLI INTERVENTI DI MAGGIORE CONSISTENZA SOPRA DESCRITTI, DERIVA DA UNA SERIE DI INTERVENTI INTERNI CHE HANNO DETERMINATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI LOCALI RISPETTO ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO; NE CONSEGUE LA NECESSITA', A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, DI PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DI DETTE OPERE POSTE IN ESSERE IN DIFFORMITA', CON LA PRECISAZIONE CHE LE OPERE NON RITENUTE SANABILI DOVRANNO ESSERE DEMOLITE CON RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO.

*al Piano sottotetto non abitabile;*

-il piano sottotetto è raggiungibile a mezzo delle dure rampe di scale che si dipartono dal piano primo; il punto di arrivo al piano del sottotetto consente l'accesso allo stesso solo mantenendo una posizione accovacciata; il sottotetto si presenta come un unico spazio ove sono presenti le strutture murarie sottocolmo e laterali in elementi / mattoni in laterizio che sorreggono la struttura di copertura costituita da travi e travetti lignei con pannelli isolanti sovrastanti; risulta presente una finestra a tetto; il piano di calpestio è in massetto in calcestruzzo non pavimentato; altezza sotto trave di colmo: poco superiore ml 2,00 circa (*rispetto allo stato autorizzato rilevabile dai grafici di sezione sussistono possibili contenute difformità in relazione alla pendenza del tetto e alla possibile maggior altezza della linea di colmo del tetto*)

*Altezze nette interne dei locali:*

*Piano Terra fabbricato principale (mappale 274 Fg 16):*

-parte dei locali con porzioni di pavimento finito: variabili fra ml. 2,84 circa e ml. 2,86 circa

-parte dei locali con porzioni di massetto in calcestruzzo (pavimento da completare): variabili fra ml. 2,85 circa e ml. 2,87 circa;

-alcune nicchie presenti al piano terra (nicchie ai lati del portico di ingresso, nel locale cucina e nel locale cottura pranzo) presentano la quota di pavimento leggermente rialzato;

*Piano Terra manufatto aderente al fabbricato principale (mappale 274 Fg. 16)* (destinazione d'uso prevista locale tecnico) con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,65 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,36 circa (senza pavimento finito);

*Piano Terra manufatto distaccato rispetto al fabbricato principale (ricadente nel mappale 476 Fg. 16)* con solaio inclinato con colmo centrale (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO): altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53

circa (senza pavimento finito);

*Piano Primo fabbricato principale (mappale 274 Fg. 16) (nota: i locali non risultano ancora pavimentati):* locali ancora con massetto in calcestruzzo (pavimento da completare): ml 2,94 circa; i locali bagno presentano alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm).

#### **FINITURE:**

##### Esterni:

#### **PROSPETTI:**

##### *Intonaci / rivestimenti esterni:*

-una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari;

-le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo;

nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura risultano in discreto stato di conservazione;

#### **COPERTURE:**

##### *Fabbricato principale residenziale (mappale 274):*

-la copertura del fabbricato principale è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente lungo il lato maggiore del fabbricato;

-manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; presenza di camini in copertura;

-gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame; presenza di camini in copertura e piccola finestra a tetto;

##### *Corpo adiacente di recente realizzazione – destinato a locale tecnico (mappale 274):*

-copertura a padiglione con gronda costante orizzontale;

-canale di gronda e pluviali in rame;

-NOTE: attualmente risulta privo di infissi esterni e di pavimentazione (solo massetto in cls.);

##### *Corpo distaccato di recente realizzazione (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO – con destinazione d'uso non accertabile) (ricadente nel terreno mappale 476 Fg 16):*

-copertura a capanna;

-canale di gronda in rame;

-NOTE: attualmente risulta privo di infissi esterni e di pavimentazione (solo massetto in cls.); in copertura sono presenti due canne blocchi per canne fumarie;

##### Piano Terra e Piano Primo (residenza):

*Porta di ingresso al piano terra:* portoncino classico ad un'anta

*Infissi esterni (finestre e porte finestre):*

-infissi finestre e porte finestre in PVC (ad una e a due ante) – doppi vetri di colore prevalentemente bianco; risultano di colore grigio quelli relativi alla porzione di fabbricato

posto al piano terra rivestita con pietra a corsi regolari; le porte finestre di colore grigio lato nord est sono scorrevoli; la piccola finestra di cui risulta dotato il Bagno a servizio della Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) è costituita da un infisso in materiale ligneo e vetro;

-solo due finestre poste lungo il prospetto lato nord est ed una finestra posta lungo il prospetto lato sud ovest, tutte al secondo piano del fabbricato, risultano dotate di persiane alla genovese di colore grigio;

-le finestre poste lungo il prospetto nord ovest sono dotate di inferriata esterna;

-la porta finestra posta lungo il prospetto sud est, posta al secondo piano, risulta dotata di parapetto metallico / ringhiera metallica;

-la piccola finestra presente nel primo pianerottolo del vano scale (fra piano terra e piano primo) è dotata di inferriata esterna ;

*Porte interne:* NON RISULTANO INSTALLATE

*Pareti e soffitti:* in prevalenza intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco; TALUNI PORZIONI NECESSITANO DI COMPLETAMENTO, DI RISANAMENTO, DI RIFINITURE FINALI E DI TINTEGGIATURA;

NOTE: estese porzioni delle pareti e dei soffitti della Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) e del relativo bagno di servizio presentano fenomeni di degrado dell'intonaco (con estese macchie nere di umidità), presumibilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche;

*altri rivestimenti (Cucine e Bagni):*

*locale Cucina / Cottura piano terra:*

-la parete opposta a quella che ospita la porta finestra risulta rivestita con piastrelle in monocottura color creta; fori in parete per approvvigionamento idrico e scarico fumi;

-un angolo della stessa parete risulta rivestito con piastrelle in monocottura lucide di colore verde (nella parte inferiore) e di colore acquamarina (nella parte superiore), con sottostante porzione di pavimento (a base triangolare) leggermente rialzato;

-nell'angolo opposto della stessa parete trova collocazione una piccola nicchia ;

-nel soffitto, lato porte finestre, sono presenti due fori per le cappe delle canne fumarie;

*piccolo locale Cucina piano terra:*

-la parete opposta a quella che ospita la finestra risulta caratterizzata da una nicchia con parte del pavimento rialzato e con pareti rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa;

-le altre pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco (20x20 cm) per una altezza pari a ml 1,60 c.; le pareti non rivestite necessitano di tinteggiatura finale;

*Bagni piano primo:*

-i Bagni NECESSITANO DI COMPLETAMENTO;

-attualmente risultano privi degli elementi sanitari (elementi wc, bidet, lavabo, piatto doccia) e rubinetteria;

-le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare;

-i Bagni presentano alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm);

*Pavimentazioni interne:*

LE PAVIMENTAZIONI RISULTANO INCOMPLETE; IN TALUNI LOCALI DEL PIANO TERRA SONO PARZIALI (RISULTANO PAVIMENTATE SOLO ALCUNE PORZIONI); NEI LOCALI DEL PIANO PRIMO SONO ASSENTI

-al piano terra: i locali presentano alcune porzioni del piano di calpestio pavimento con piastrelle di colore grigio, elementi pezzatura rettangolare; la parte restante del piano di calpestio risulta ancora caratterizzata dalla presenza del massetto in calcestruzzo;

-al piano primo : PAVIMENTAZIONI NON PRESENTI;

-al piano sottotetto non abitabile: PAVIMENTAZIONI NON PRESENTI;

-non risultano presenti i battiscopa;

*Corpo adiacente di recente realizzazione – destinato a locale tecnico (mappale 274):*  
PAVIMENTAZIONI ASSENTI (solo massetto in cls.)

*Corpo distaccato di recente realizzazione (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO – con destinazione d'uso non accertabile) (ricadente nel terreno mappale 476 Fg 16):* PAVIMENTAZIONI ASSENTI (solo massetto in cls.)

*Scale interne:*

-le pedate dei gradini delle prime due rampe risultano in lastre di marmo bianco;

-le alzate sono rivestite con lastre di pietra rossa con venature bianche lucidate;

-i gradini e le alzate delle rampe che conducono al sottotetto sono ancora in cemento a vista;

-i pianerottoli non risultano ancora pavimentati;

*Soglie porte e finestre:*

-soglie finestre preesistenti, portone principale, nicchie laterali al portone principale: lastre di travertino;

-soglie porte finestre piano terra e gradini esterni alle porte finestre lato sud ovest: lastre di pietra grigia tipo arenaria;

-soglie finestre nuove: marmo bianco

*Elementi igienico – sanitari:*

-nei bagni NON RISULTANO INSTALLATI GLI ELEMENTI IGIENICO SANITARI (elementi wc, bidet, lavabo, piatto doccia);

*Impianti:*

-impianto elettrico: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee sottotraccia, dei punti luce e dei quadri (con passaggio fili interni), ma non risultano ancora essere posizionate le placche nei punti luce e nei relativi quadri

elettrici. NON RISULTA PERTANTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO;

-impianto di riscaldamento: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle tubazioni sotto traccia di innesto per installazione dei corpi scaldanti, che non risultano installati. NON RISULTA PERTANTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;

-impianto idraulico / smaltimento acque reflue: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee / condutture sotto traccia, ma non risultano presenti gli elementi di rifinitura finali (quali sanitari, rubinetterie, etc.); NON RISULTA RICONTRABILE IL COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA FOGNARIA; NECESSITA DEFINIZIONE / ADEGUAMENTO A NORMA DI LEGGE DEL SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE (necessita dotazione di fossa settica tipo Imhoff previa autorizzazione degli organi competenti); i Bagni risultano incompleti e manchevoli di tutti i sanitari, così come la cucina e la zona cottura;

-non risulta predisposta l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Note: completamenti / adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità / collaudo : a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*

*DESCRIZIONE DEL MANUFATTO ADERENTE AL FABBRICATO PRINCIPALE destinato a Vano Tecnico (unito catastalmente al fabbricato principale Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16, mappale 274 - via 2 Giugno n. 25)*

-il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, è costituito da un vano al piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare; la sua superficie lorda complessiva è pari a circa 13,40 mq; spessore muratura circa 34 cm. E' dotato di una piccola finestrella sul lato nord est, con presenza di elementi frangisole disposti a triangolo isoscele, attualmente priva di infisso. Il manufatto è caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi. Intonaco esterno al civile, tinteggiati di colore giallo, come il fabbricato principale. Intonaco interno a civile. Risulta alcuna privo di pavimentazione interna (risulta presente solo il massetto in calcestruzzo). Presente impianto elettrico sottotraccia da completare; si rileva anche la mancata installazione delle placchette. Necessita di rifiniture e tinteggiature interna. La destinazione d'uso prevista come da autorizzazione edilizia è quella di locale tecnico. Altezze nette interne: solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,65 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,36 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

\*\*\*

*DESCRIZIONE DEL MANUFATTO DISTACCATO RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE (ricadente nel terreno Dist. Cat. Terreni mappale 476 Fg. 16) - identificato come manufatto B nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno) - **PRIVO DI TITOLO EDILIZIO***

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto di recente realizzazione ad un piano costituito da un unico vano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al

prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

Pareti interne ed esterne intonacate al grezzo; copertura del tipo a capanna; sulla copertura sono presenti due elementi camini non rifiniti; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde e scossaline in rame; non risultano presenti i pluviali. Il piano di calpestio risulta costituito da un massetto di calcestruzzo corrente al livello del marciapiede esterno laterale; sopra il massetto non sussiste ulteriore pavimentazione. Il manufatto in argomento risulta privo di impianti.

Altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E SISMICO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI, EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.**

*In via generale si specifica e si ribadisce sin da ora che :*

**LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI POSTI IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, PREVIA LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA E L'OTTENIMENTO DEI NECESSARI NULLA OSTA / AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI COMPETENTI IN ORDINE AI VINCOLI SUSSISTENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I., RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, sottotetto non abitabile, scala interna.

**Identificazione catastale:**

- foglio 16 particella 274 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO n. 25, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 Pratica n. SP0190506 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37872.1/2011)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 274 Classamento: Rendita: Euro 1.562,28 Categoria A/7 a), Classe 1, Consistenza 11 vani Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. 25 Piano T-1

*a) A/7: Abitazioni in villini*

Dati di superficie: Totale: 249 mq Totale escluse aree scoperte b): 237 mq

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 Pratica n. SP0190506 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37872.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" -

cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 274 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 274 Impianto meccanografico del 30/06/1987 Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. 25 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 - Pratica n. SP0183081 in atti dal 14/10/2011  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31175.1/2011)

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.562,28 Categoria A/7 a), Classe 1, Consistenza 11 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 - Pratica n. SP0190506 in atti dal 14/10/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37872.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati di superficie: Totale: 249 mq

Totale escluse aree scoperte b): 237 mq

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/11/2010, prot. n. SP0207047 Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati:

1 1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 2 piani abitabili (oltre piano sottotetto non abitabile); 2 piani fuori terra.

Confini: sopra l'aria, sotto il suolo, ai lati il terreno dist. cat. al Fg. 16 mappale 476 (ex mappale 455) stessa proprietà - salvo altri.

Immobile costruito nel periodo 1972 / 1973 - interessato da successive ristrutturazioni / sanatorie

**B**

**CANTINA** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un



*unico compendio immobiliare;*

*2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.*

*3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.*

**DESCRIZIONE DEL LOCALE CANTINA** (*Dist. Cat. Fabbricato Mappale 373*) – identificato come manufatto D nell'allegato grafico F.2 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno)

Trattasi di FABBRICATO AD USO CANTINA, in parte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 30, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano, localizzato in via Due Giugno, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il fabbricato ad uso CANTINA risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 373. Il manufatto risulta collocato all'interno di un terreno agricolo distt. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Il fabbricato ad uso CANTINA oggetto di E.I., all'interno del quale risulta depositato materiale di vario genere, presenta una planimetria a base rettangolare tendente al quadrato.

Risulta interrato lungo il lato monte (lato sud ovest) e parzialmente interrato lungo il lato

nord ovest; lungo il lato sud est risulta adiacente ad altro distinto manufatto ad uso deposito censito con il mappale 456 del foglio 16, anch'esso oggetto di E.I.

Il manufatto ad uso CANTINA, realizzato in cemento armato con copertura in travetti e laterizio, presenta una copertura piana protetta da una guaina isolante; la copertura risulta dotata di gronda con canale di gronda in rame lungo il lato nord est; non sono presenti i pluviali.

Esternamente risulta intonacato al grezzo (intonaco in avanzato stato di degrado); internamente i soffitti sono intonacati al grezzo e le pareti a vista.

Il manufatto ad uso CANTINA lungo il prospetto lato nord est risulta dotato di una ampia apertura centrale a due ante in metallo; sul medesimo prospetto lato sud est risultano presenti due piccole finestrelle poste simmetricamente ai lati dell'apertura, dotate di infisso in legno, privi di vetro, e provviste di inferriata sul lato esterno.

Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo. Altezza netta interna: ml 2,65 circa.

Risulta presente impianto elettrico con punti luce interni.

Davanti al prospetto lato nord est che contiene i due ingressi è presente un marciapiede costituito da un massetto in calcestruzzo della profondità di ml 1,00 circa; sempre di fronte al prospetto lato nord est per un breve tratto il terreno si presenta pianeggiante e risulta delimitato sul lato nord est da un parapetto in struttura metallica verniciata di nero.

Sotto il profilo generale il manufatto denuncia uno stato di conservazione molto mediocre, con necessità di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (parzialmente interrato); ha un'altezza interna di ml 2,65 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 373 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO n. SN , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. SP0183090 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31184.1/2011)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 373 Busta mod.58: 200912 Classamento: Rendita: Euro 29,75 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 24 mq Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 mq

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. SP0183090 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31184.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Legenda: a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Dati identificativi Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 373 Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FOLLO (D655 ) (SP) Foglio 16 Particella 373 COSTITUZIONE del 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 (n. F01984.1/1996) Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SN Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 - Pratica n. SP0183090 in atti dal 14/10/2011 -

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31184.1/2011)

Dati di classamento: Rendita: Euro 29,75 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 24 mq  
COSTITUZIONE del 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 (n. F01984.1/1996) Annotazioni:  
Classamento e rendita validati

Dati di superficie: Totale: 30 mq

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/10/1996, prot. n. F1984 Intestazione attuale  
dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del  
20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA  
in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa n. 1 piani; parzialmente interrato.

Confini: ai lati il terreno dist. cat. Fg. 16 mappale 476 (ex mappale 455) e deposito dist. cat. al Fg. 16  
mapp. 456 stessa proprietà - terrapieno per più lati; sopra il cielo; sotto il suolo; salvo altri.

Immobile costruito nel 1983.



**LOCALE DEPOSITO** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie  
commerciale lorda di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune  
di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è  
stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di  
aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il  
mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476  
(ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale  
sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione),  
mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un  
unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di  
E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha  
originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto  
di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456  
(deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a  
catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del  
mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti

*fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.*

**DESCRIZIONE DEL LOCALE DEPOSITO** (*Dist. Cat. Fabbricato Mappale 456*) – identificato come manufatto C nell'allegato grafico F.2 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno)

Trattasi di FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI, in parte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 53, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano, localizzato in via Due Giugno, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il fabbricato ad uso DEPOSITO risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 456. Il manufatto risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Il fabbricato ad uso DEPOSITO oggetto di E.I., all'interno del quale risulta depositato materiale di vario genere, presenta una planimetria a base rettangolare.

Risulta parzialmente interrato lungo il lato monte (lato sud ovest); lungo il lato nord ovest risulta adiacente ad altro distinto manufatto ad uso cantina censito con il mappale 373 del foglio 16, anch'esso oggetto di E.I.

Il manufatto ad uso DEPOSITO, realizzato in cemento armato con copertura in travetti e laterizio, presenta una copertura piana protetta da una guaina isolante; in copertura risultano presenti due camini; la copertura risulta dotata di gronda con canale di gronda in rame lungo i lati nord est e sud est; non sono presenti i pluviali.

Esternamente risulta intonacato al grezzo e in parte con cemento lasciato a vista; internamente i soffitti sono intonacati al grezzo e le pareti a vista.

Il manufatto ad uso deposito lungo il prospetto lato nord est risulta dotato di una apertura

carrabile, provvista di porta basculante in metallo, e di un'altra distinta porta di ingresso ad un'anta sempre in metallo; il prospetto lato sud est risulta provvisto di due piccole finestre dotate di infissi in legno, privi di vetro, e provviste di inferriata sul lato esterno.

Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo. Altezza netta interna: ml 2,70 circa.

Risulta presente impianto elettrico con punti luce interni.

Davanti al prospetto lato nord est che contiene i due ingressi è presente un marciapiede costituito da un massetto in calcestruzzo della profondità di ml 1,00 circa; sempre di fronte al prospetto lato nord est per un breve tratto il terreno si presenta pianeggiante e risulta delimitato sul lato nord est da un parapetto in struttura metallica verniciata di nero.

Sotto il profilo generale il manufatto denuncia un mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, parzialmente interrato; ha un'altezza interna di ml 2,70 circa.

**Identificazione catastale:**

- foglio 16 particella 456 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 55,76 Euro, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO n. SNC , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. SP0133167 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9680.1/2012)

**Annotazioni:**

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022: Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 456 Classamento: Rendita: Euro 55,78 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 45 mq Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 53 mq

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. SP0133167 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9680.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 456 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FOLLO (D655 ) (SP) Foglio 16 Particella 456 COSTITUZIONE del 08/09/2011 Pratica n. SP0144089 in atti dal 08/09/2011 COSTITUZIONE (n. 2175.1/2011) Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano T - COSTITUZIONE del 08/09/2011 Pratica n. SP0144089 in atti dal 08/09/2011 COSTITUZIONE (n. 2175.1/2011)

Dati di classamento: Rendita: Euro 55,78 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 45 mq

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. SP0133167 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9680.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. SP0144102 del 30/08/2012

Legenda: a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Dati di superficie: Totale: 53 mq - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/09/2011, prot. n. SP0144089 Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) - Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA

SPEZIA in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa n. 1 piani, parzialmente interrato.

Confini: ai lati il terreno dist. cat. Fg. 16 mappale 476 (ex mappale 455) e cantina dist. cat. al Fg. 16 mapp. 373 stessa proprietà - terrapieno per più lati; sopra il cielo; sotto il suolo; salvo altri.

**D**

**TERRENO AGRICOLO** a FOLLO VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie catastale di **12.944,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) costituito dalla sommatoria delle particelle di cui ai terreni distt. cat. Terreni al Fg. 16 mappali 476, 115, 230.

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 476 - ex mappale 455** (superficie catastale mq 9.054)

(attuale destinazione catastale: uliveto – vigneto):

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 476 presenta una superficie catastale pari a mq 9.054 e una planimetria irregolare. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola, è costituito da terrazzamenti rivolti verso nord est, ove risultano presenti diverse piante di ulivo; detti terrazzamenti risultano più ampi e meno acclivi nella parte posta più a sud ovest, ove risultano collocati il fabbricato residenziale (dist. cat. al mappale 274 Fg. 16), il deposito (dist. cat. fabbricati al mappale 456 Fg. 16) e la cantina (dist. cat. fabbricati al mappale 373 Fg. 16), e da terrazzamenti più acclivi e meno profondi lungo la porzione posta più a nord est.

Nel terreno in oggetto, oltre alle piante di ulivo che sono in numero prevalente, trovano collocazione anche altre essenze arborate; i terrazzamenti non risultano coltivati; talune porzioni risultano interessate dalla presenza di vegetazione spontanea; il terreno risulta attraversato da percorsi carrabili di accesso ai fabbricati sopra menzionati inglobati all'interno del terreno in oggetto, oltre che dagli accessori ad essi direttamente pertinenti.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Il primo accesso, localizzato lungo la comunale via Due Giugno e posto più in basso, avviene tramite il transito attraverso il terreno distinto con il mappale 115 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., e si trova a valle del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato est); risulta caratterizzato da un cancello vetusto a due ante che immette in un percorso ascendente (lunghezza circa 100 ml, larghezza circa 2,5 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta, in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 e successivamente il terreno in oggetto distinto con il mappale 476; detto percorso conduce nell'area antistante al fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.; il percorso ad oggi non risulta facilmente praticabile.

Il secondo accesso, localizzato più in alto dopo un breve tratto di una stradina carrabile che si diparte da via Due Giugno, si trova a monte del terreno in oggetto di E.I. (lato ovest) e risulta caratterizzato da un cancello metallico vetusto a quattro ante, sorrette da due pilastri in cemento armato, che immette in un percorso carrabile discendente (lunghezza pari a circa 70 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza media di circa 3 ml, in mediocri condizioni manutentive, costituito da un tornante che attraversa il terreno in oggetto distinto con il mappale 476 e conduce nell'area pavimentata con un massetto in calcestruzzo a vista posta lungo il lato sud del fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.

Di fronte al cancello di accesso trovasi un piccolo spiazzo, ricadente sempre all'interno del mappale di riferimento, dal quale si diparte un percorso sterrato, carrabile con mezzi adeguati, che attraversa il terreno dist. cat. al Fg. 16 mappale 230, anch'esso oggetto di E.I., e conduce ad altri terreni.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con gli altri terreni adiacenti dist. cat. al Fg. 16 mappali 115 e 230 – anch'essi oggetto di E.I., lungo i confini risulta delimitato da differenti tipologie di recinzioni, laddove presenti. A monte, lungo il confine con la stradina di accesso lato sud ovest, risulta presente un breve tratto di muretto, collegato al pilastro del cancello di accesso, sormontato da una ringhiera metallica; in altri tratti, come lungo via Due Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, risulta presente una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

L'area immediatamente intorno al fabbricato residenziale di cui sopra (fabbricato dist. Cat. Fabbricati 274 Fg. 16) risulta artificializzata; più in particolare risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo (armato con rete metallica). La pavimentazione in calcestruzzo si protende lungo il lato nord est del fabbricato mediamente per una profondità di circa 7,20 ml; lungo il lato nord ovest per una profondità di circa 1,60 ml; lungo il lato sud ovest per una profondità di circa 4,30 ml (fino al muretto controterra esistente); lungo il lato sud est per una profondità mediamente di circa 7,70 ml con una ulteriore propaggine in corrispondenza del suo innesto con il percorso carrabile ascendente.

L'area pavimentata con il massetto in calcestruzzo, lungo la porzione posta più sud est rispetto al fabbricato principale (dist. cat. col mappale 274 Fg. 16, oggetto di E.I.), si prolunga per qualche metri fino ad innestarsi con il percorso carrabile, anch'esso caratterizzato da un massetto in calcestruzzo, che conduce al cancello posto in corrispondenza dell'accesso posto più a monte (lato ovest) del compendio immobiliare oggetto di E.I.

L'area esterna posta sul lato sud ovest del fabbricato di cui sopra risulta delimitata a sud ovest da un muretto basso di contenimento in calcestruzzo che contiene il terreno retrostante ad uso agricolo; in corrispondenza di detto muretto, sul lato esterno ad esso, sono presenti n. 6 pali in legno (sez. quadrata 12x12 cm) di altezza pari a circa 2,60 ml.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del predetto fabbricato, sempre nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano di recente costruzione.

**DESCRIZIONE DEL MANUFATTO DISTACCATO RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE** (ricadente nel terreno Dist. Cat. Terreni mappale 476 Fg. 16) - identificato come manufatto B nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno) - **PRIVO DI TITOLO EDILIZIO**

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto di recente realizzazione ad un piano costituito da un unico vano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso / chiusura.

Pareti interne ed esterne intonacate al grezzo; copertura del tipo a capanna; sulla copertura sono presenti due elementi camini non rifiniti; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde e scossaline in rame; non risultano presenti i pluviali. Il piano di calpestio risulta costituito da un



massetto di calcestruzzo corrente al livello del marciapiede esterno laterale; sopra il massetto non sussiste ulteriore pavimentazione. Il manufatto in argomento risulta privo di impianti.

Altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E SISMICO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI, EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.

In via generale si specifica e si ribadisce sin da ora che :

**LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI POSTI IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, PREVIA LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA E L'OTTENIMENTO DEI NECESSARI NULLA OSTA / AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI COMPETENTI IN ORDINE AI VINCOLI SUSSISTENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I., RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

A poca distanza dal fabbricato dist. cat. con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I., lungo la porzione di terreno posta più a nord est, trova collocazione una cisterna interrata (autorizzata per la raccolta delle acque piovane) - non ispezionabile al suo interno - di cui risulta visibile la copertura in calcestruzzo; le dimensioni della copertura, sulla quale risulta posizionata una botola, risultano essere le seguenti: ml 6,20 circa di lunghezza e ml 4,70 circa di larghezza; lungo il perimetro della copertura, ai vertici e nella zona mediana, trovano collocazione delle strutture tubolari in metallo, in condizioni di degrado.

In corrispondenza dell'area destinata a giardino, ad una distanza di circa 19 metri dal fabbricato principale, trova collocazione una fontana con piccolo stagno circolare (attualmente non in funzione) con diametro lordo pari a circa 2,80 ml.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 115 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.), risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPAL 115 (superficie catastale mq 3.180)**

*(attuale destinazione catastale: bosco misto):*

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 115 presenta una superficie catastale pari a mq 3.180 e una planimetria irregolare. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa

4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola, è costituito da terrazzamenti rivolti verso nord est, ove risultano presenti diverse piante di ulivo e porzioni di aree boscate; detti terrazzamenti risultano più acclivi delle parte posta più a nord est, in prossimità della strada comunale di via Due Giugno.

I terrazzamenti non risultano coltivati; il terreno risulta attraversato dal percorso carrabile di accesso ai fabbricati oggetto di E.I. relativi alla presente procedura.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno, in basso, a valle dell'intero compendio immobiliare oggetto di E.I., a mezzo di un cancello vetusto a due ante, sorretto da due pilastri in struttura metallica, che immette in un percorso ascendente (la parte ricadente nel mappale 115 presenta una lunghezza pari a circa 50 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta (circa 2,50 ml), in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 e successivamente il terreno in oggetto distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.); detto percorso conduce nell'area antistante al fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.; il percorso a tutt'oggi non risulta facilmente praticabile e necessita di manutenzione / aggiustamenti vari e di regolarizzazione edilizia a cura dell'aggiudicatario.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con altro terreno adiacente dist. cat. al Fg. 16 mappali 476 – anch'esso oggetto di E.I., lungo i confini, come lungo via Due Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, presenta una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 476 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 230 (superficie catastale mq 710):**

*(attuale destinazione catastale: bosco misto):*

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 230 presenta una superficie catastale pari a mq 710 e una planimetria irregolare a lama di coltello. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e

boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola (non vi sono colture in atto), risulta essere prevalentemente pianeggiante e risulta attraversato da un percorso parzialmente sterrato che consente l'accesso ai terreni circostanti; detto passaggio costituisce di fatto una servitù passiva, salvo altri atti / accordi non trascritti.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno, a monte dell'intero compendio immobiliare oggetto di E.I., per il tramite di una stradina, della lunghezza di circa 100 ml, che si diparte da via Due Giugno e che arriva all'ingresso principale ove risulta posizionato il cancello principale che immette nel compendio immobiliare. Non risulta recintato.

Identificazione catastale dei terreni agricoli che costituiscono il compendio:

- **foglio 16 particella 115** (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 3180, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 2,14 €, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO - LOCALITA' SORBLOLO, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 115 Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,14 Lire 4.134 agrario Euro 0,66 Lire 1.272 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 1 Superficie: 3.180 m2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 115 Partita: 8999 - impianto meccanografico del 05/06/1971 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,14 Lire 4.134 agrario Euro 0,66 Lire 1.272 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 1 Superficie: 3.180 m2 FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725

-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

- **foglio 16 particella 230** (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 710, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO - LOCALITA' SORBOLO, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 230 Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 355 agrario Euro 0,04 Lire 71 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 3 Superficie: 710 mq Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 230 Partita: 8999 Impianto meccanografico del 05/06/1971

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 355 agrario Euro 0,04 Lire 71 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 3 Superficie: 710 mq FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

- **foglio 16 particella 476** (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 9054, reddito agrario 32,73 €, reddito dominicale 44,42 €, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO - LOCALITA' SORBOLO, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/12/2022:

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 476 Classamento: Redditi: dominicale Euro 44,42 agrario Euro 32,73 Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 Superficie: 9.054 mq

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 476 Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 44,42 - agrario Euro 32,73 Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 Superficie: 9.054 mq Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2022 - presentato il 19/04/2022 n. 20379.1/2022 - Pratica n. SP0020379 in

atti dal 19/04/2022 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 455

I terreni presentano una planimetria di forma irregolare; un'orografia prevalentemente scoscesa / a mezzacosta; seguenti sistemi irrigui: nulla da rilevare; nel terreno di cui al mappale 476 risulta presete una cisterna interrata.

Sistemazioni agrarie: a terrazzamento secondo orografia del terreno.

Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nulla da rilevare; colture arboree: in prevalenza piante di ulivo (uliveto), oltre che essenze arborate spontanee tipiche del bosco.

Confini del compendio terriero costituito dai mappali 230, 476 (3x 455) e 115 del Fg. 16: con strada comunale, terreni dist. cat. al Fg. 16 mapp. 432, 296, 298, 294, 299, 297, 123; unità immobiliari dist. cat. al Fg. 16 mappali 274, 373, 456 (oggetto di E.I.); salvo altri.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.329,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 410.539,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 410.500,00
Data della valutazione:	10/04/2024

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

Alle date dei sopralluoghi condotti il 25.01.2023 e, successivamente, il 14.03.2024 gli immobili oggetto di E.I. non risultavano occupati dalla società esecutata; **IMPORTANTE:** ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO PRINCIPALE (DIST. CAT. FABBRICATI AL FG. 16 MAPP. 274) RISULTA INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (OPERE INTERNE ED INTERNE) I CUI LAVORI RISULTANO SOSPESI E NON COMPLETATI; TALE CIRCOSTANZA NON CONSENTE UN UTILIZZO IMMEDIATO DELL'IMMOBILE PER GLI USI AD ESSO ASCRITTI; **ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO SI PRESENTA COME UN CANTIERE SOSPESO.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

**ATTO DI ASSERVIMENTO** dell'area sita nel comune FOLLO (SP) identificata al dist. cat. terreni al Foglio 16, mapp. 455 e 456, stipulato il 26/09/2011 a firma di notaio Massimo Mariano in Arcola (SP) ai nn. REP. 53.376 di repertorio, registrato il 28/09/2011 a LA SPEZIA ai nn. 4576 Serie 1T, trascritto il 28/09/2011 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 7996 - REG. PART. 5676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in alcuni atti e documenti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , di stato civile \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e successivamente (in forza di atto di compravendita del 20.04.2012 rep. n. 53.725 - racc. n. 6.021 rogato da notaio Massimo Mariano \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** .

La formalità è riferita a immobili dist. cat. terreni Comune di Follo (SP) al Fg. 16, mappali 455 e 456 (oggetto di E.I.).

(NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274)

Con il predetto atto di sottomissione: .... (omissis) "Art. 2) La sottoscritta signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di obbligarsi, come con il presente atto formalmente si obbliga verso e nei confronti del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ad assumere le seguenti obbligazioni: a)-a produrre la documentazione della proprietà da vincolare con il presente atto attualmente censita al Catasto Terreni al foglio 16 mappali 455 e 456; b)- a vincolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.C.C. "Ambito di presidio rurale di collina" del P.U.C. del Comune di Follo l'immobile in premessa descritto in modo che non possa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà, essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni anche vicine.

Art. 3) La sottoscritta precisa e prende atto che ai sensi dell'articolo 34 delle N.C.C. del P.U.C. del Comune di Follo: a)-l'indice di utilizzazione fondiaria con l'intervento in oggetto verrà sfruttato nella misura del 32,0143% (trentadue virgola zero centoquarantatre percento) e lo sfruttamento di eventuale ulteriore indice di edificabilità è subordinato alle disposizioni in vigore al momento del rilascio della eventuale concessione edilizia. b)-è consentito il trasferimento dell'indice di utilizzazione anche nel caso di aree non contermini purché rientranti nel perimetro della frazione interessata dall'intervento, non superino il numero di 5 (cinque) fondi e siano comprese entro un raggio di 500 (cinquecento) metri. La sottoscritta si obbliga i sensi dell'art. 34 del N.C.C. alla conservazione delle colture e prende atto che, per un periodo di anni 10 (dieci) dalla sottoscrizione del presente atto di sottomissione, se stessa e i suoi aventi causa potranno frazionare ed alienare separatamente dalla costruzione i fondi non contermini, a condizione che l'atto di frazionamento ed alienazione preveda il mantenimento delle colture. Ciò sarà consentito, con le stesse modalità, anche nel caso in cui il trattamento dell'indice non si concreti con il trasferimento di proprietà. c)-l'immobile realizzato deve avere corrispondenza con le attività agricole od assimilabili in atto o da attuarsi, così come indicate nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, al massimo entro tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori del fabbricato, con l'individuazione dei terreni interessati dalle diverse colture e provvedendo, qualora necessario, alle variazioni delle qualità colturali catastali.

Art. 4)-Ai sensi dell'articolo 38 della Legge Regionale 6 giugno 2001 n.16 e successive modifiche ed integrazioni la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deve corrispondere il contributo determinato In conformità alla deliberazione della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n. 59 in data 31 ottobre 1995 e successive modifiche; pertanto la stessa assume espresso obbligo a corrispondere al Comune con versamento alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'importo relativo al contributo sopra specificato e di dare prova di detto versamento mediante presentazione di regolare bolletta secondo le modalità stabilite dal Comune in conformità alla normativa vigente.

Art. 5)-Il mutamento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è soggetto a permesso di costruire oneroso ed a tal fine deve essere comunicato preventivamente con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla civica Amministrazione per le determinazioni di competenza; la mancata comunicazione comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente normativa.

Art. 6)-La sottoscritta esonera l' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali lesioni di diritti dei terzi, che potessero sorgere in dipendenza del presente atto e del successivo permesso di costruire, inoltre si obbliga a rifondere ogni spesa sostenuta dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n caso di chiamata in giudizio civile, per lesioni di diritti, per difetto di legittimazione del promittente, ovvero in conseguenza di falsa ed erronea rappresentazione della situazione di fatto."

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 volontaria** attiva, atto stipulato il 20/04/2012 a firma di notaio Massimo Mariano in Arcola (SP) ai nn. REP. 53726 - RACC. 6022 di repertorio, registrato il 30/04/2012 a LA SPEZIA ai nn. 1896 SERIE 1T, iscritto il 02/05/2012 a LA SPEZIA ai nn. 3150 REG. GEN. - 368 REG. PART. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 920.000,00 .

Durata ipoteca: 24 MESI .

La formalità è riferita a immobili oggetto di E.I. in Comune di Follo (SP), frazione di Sorbolo: 1) Fabbricato ad uso abitazione, sito in Via 2 giugno n. 25, sviluppatosi sui piani terra e primo, posti in collegamento tra loro da scala interna; composto di porticato di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, locale caldaia e forno al piano terra ; e corridoio, cinque camere, disimpegno, doppi servizi, terrazzo e balcone al piano primo,; censito al Catasto fabbricati del Comune di Follo al foglio 16, particella 274, Via 2 Giugno n. 25 piano T-1; Cat. A/7, Cl. 1, vani 11, Rendita Euro 1.562,28; 2) manufatto interrato ad uso deposito composto di un unico vano; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follo al foglio 16, particella 373, Via 2 giugno piano T, Cat. C/2, Cl. C/2, metri quadri 24, Rendita Euro 29,75; 3) manufatto ad uso deposito composto di un unico vano terraneo; censito al Catasto Fabbricato del Comune di Follo al foglio 16, particella 456, Via 2 giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 1, metri quadri 45 Rendita 46,48; inoltre: Terreno della superficie complessiva di mq. 12.957 (dodicimilanovecentocinquantesette) circa, costituito dalle seguenti particelle: 4) censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al Foglio 16, mappali: 455, uliv. Vignet., classe 2, ha 00.90.67, R.D. Euro 44,49 R.A. Euro 32,78; 5) censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al Foglio 16, mappali: 115, bosco misto, classe 1, ha 00.31.80, R.D. Euro 2,14 R.A. Euro 0,66; 6) censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al Foglio 16, mappalie 230, bosco misto, classe 3, ha 00.07.10, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,18.

(NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274)

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

**PIGNORAMENTO**, atto del 22/06/2022 a firma di TRIBUNALE LA SPEZIA ai nn. REP. 1655 di repertorio, trascritto il 11/07/2022 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 6098 - REG. PART. 4678, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - società cooperativa, con sede in Pietrasanta (LU), via Mazzini 80, C.F.: 00174600460, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobili** .

La formalità è riferita a immobili oggetto di E.I. in Comune di Follo (SP), frazione di Sorbolo:

A) Fabbricato ad uso abitazione, sito in Via 2 giugno n. 25, sviluppatosi sui piani terra e primo, posti in collegamento tra loro da scala interna; composto di porticato di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, locale caldaia e forno al piano terra ; e corridoio, cinque camere, disimpegno, doppi servizi, terrazzo e balcone al piano primo; censito al Catasto fabbricati del

Comune di Follo al **Foglio 16, particella 274**, Via 2 Giugno n. 25 piano T-1; Cat. A/7, Cl. 1, vani 11, Rendita Euro 1.562,28;

B) manufatto interrato ad uso deposito composto di un unico vano; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follo al **Foglio 16, particella 373**, Via 2 giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 2, metri quadri 24, Rendita Euro 29,75;

C) manufatto ad uso deposito composto di un unico vano terraneo; censito al Catasto Fabbricato del Comune di Follo al **Foglio 16, particella 456**, Via 2 giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 1, metri quadri 45, Rendita Euro 46,48;

D) Terreno della superficie complessiva di mq. 12.957 (dodicimilanovecentocinquantesette) circa, costituito dalle seguenti particelle:

-censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappali: 455**, uliv. Vignet., classe 2, ha 00.90.67, R.D. Euro 44,49 R.A. Euro 32,78;

-censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappali: 115**, bosco misto, classe 1, ha 00.31.80, R.D. Euro 2,14 R.A. Euro 0,66;

-censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappalie 230**, bosco misto, classe 3, ha 00.07.10, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,18.

NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274.

Nella sezione D - ulteriori informazioni è riportato quant segue: "**IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER LA SOMMA DI EURO 553.968,61 SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NELL QUADRO B A FAVORE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.**"

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**

Millesimi condominiali: **===**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **NON SUSSISTE CONDOMINIO COSTITUITO**

Ulteriori avvertenze:

**NON SUSSISTE CONDOMINIO.**

Con riferimento all'atto di compravendita del 20/04/2012 a firma di notaio Massimo Mariano in Arcola (SP) ai nn. REP. 53.725 - RACC. 6.021 di repertorio, registrato il 30/04/2012 a LA SPEZIA ai nn. 1895 SERIE 1T, trascritto il 02/05/2012 a LA SPEZIA ai nn. D'ORD. 3148 e 3149 - FORM. 2447 e 2448, in forza del quale **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (esecutata) ha acquistato gli immobili oggetto di E.I. dalla **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (in alcuni documenti **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***), all'art. 3 : Precisazioni ed esclusioni si precisa che "*Quanto oggetto delle vendite viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, a corpo e non a misura per quanto concerne i terreni, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che parte acquirente dichiara di ben conoscere.*"

All'art. 4 del medesimo atto la parte venditrice garantisce "*...che quanto oggetto delle presenti vendite è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'atto di sottomissione a*



*favore del Comune di Follo - gravante sul terreno distinto con il mappale 455 (poi soppresso in luogo dell'attuale mappale 476 - n.d.r.) e sul piccolo fabbricato ad uso deposito distinto con la particella 456 ..."* autenticato dal notaio Massimo Mariano "in data 26 settembre 2011 rep. 53376/5777, re.to a La Spezia il 28 settembre 2011 al n. 4576 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di La Spezia in data 28 settembre 2011 al n. 5676 reg. part." (cfr. Allegato G ed Allegato I)

La formalità è riferita a immobili dist. cat. terreni Comune di Follo (SP) al Fig. 16, mappali 455 e 456 (oggetto di E.I.).

(NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274)

Con il predetto atto di sottomissione: .... (omissis) "Art. 2) La sottoscritta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di obbligarsi, come con il presente atto formalmente si obbliga verso e nei confronti del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ad assumere le seguenti obbligazioni: a)-a produrre la documentazione della proprietà da vincolare con il presente atto attualmente censita al Catasto Terreni al foglio 16 mappali 455 e 456; b)- a vincolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.C.C. "Ambito di presidio rurale di collina" del P.U.C. del Comune di Follo l'immobile in premessa descritto in modo che non possa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà, essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni anche vicine.

Art. 3) La sottoscritta precisa e prende atto che ai sensi dell'articolo 34 delle N.C.C. del P.U.C. del Comune di Follo: a)-l'indice di utilizzazione fondiaria con l'intervento in oggetto verrà sfruttato nella misura del 32,0143% (trentadue virgola zero centoquarantatre percento) e lo sfruttamento di eventuale ulteriore indice di edificabilità è subordinato alle disposizioni in vigore al momento del rilascio della eventuale concessione edilizia. b)-è consentito il trasferimento dell'indice di utilizzazione anche nel caso di aree non contermini purché rientranti nel perimetro della frazione interessata dall'intervento, non superino il numero di 5 (cinque) fondi e siano comprese entro un raggio di 500 (cinquecento) metri. La sottoscritta si obbliga i sensi dell'art. 34 del N.C.C. alla conservazione delle colture e prende atto che, per un periodo di anni 10 (dieci) dalla sottoscrizione del presente atto di sottomissione, se stessa e i suoi aventi causa potranno frazionare ed alienare separatamente dalla costruzione i fondi non contermini, a condizione che l'atto di frazionamento od alienazione preveda il mantenimento delle colture. Ciò sarà consentito, con le stesse modalità, anche nel caso in cui il trattamento dell'indice non si concreti con il trasferimento di proprietà.

c)-l'immobile realizzato deve avere corrispondenza con le attività agricole od assimilabili in atto o da attuarsi, così come indicate nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, al massimo entro tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori del fabbricato, con l'individuazione dei terreni interessati dalle diverse colture e provvedendo, qualora necessario, alle variazioni delle qualità colturali catastali. Art. 4)-Ai sensi dell'articolo 38 della Legge Regionale 6 giugno 2001 n.16 e successive modifiche ed integrazioni la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deve corrispondere il contributo determinato In conformità alla deliberazione della Giunta Comunale di Follo n. 59 in data 31 ottobre 1995 e successive modifiche; pertanto la stessa assume espresso obbligo a corrispondere al Comune con versamento alla tesoreria comunale di Follo l'importo relativo al contributo sopra specificato e di dare prova di detto versamento mediante presentazione di regolare bolletta secondo le modalità stabilite dal Comune in conformità alla normativa vigente.

Art. 5)-Il mutamento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è soggetto a permesso di costruire oneroso ed a tal fine deve essere comunicato preventivamente con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla civica Amministrazione per le determinazioni di competenza; la mancata comunicazione comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente normativa.

Art. 6)-La sottoscritta esonera l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali lesioni di diritti dei terzi, che potessero sorgere in dipendenza del presente atto e del successivo permesso di costruire, inoltre si obbliga a rifondere ogni spesa sostenuta dalla civica Amministrazione in caso di chiamata in giudizio civile, per lesioni di diritti, per difetto di legittimazione del promittente, ovvero in conseguenza di falsa ed erronea rappresentazione della situazione di fatto."

In relazione alla situazione vincolistica interessante gli immobili oggetto di E.I. si specifica quanto segue:

-ai sensi del PUC (Piano Urbanistico Comunale) vigente, in forza di delibera P.U.C. vigente approvato con voto 318 del 03.08.2007 e comunicazione definitiva del 04.10.2007 prot. n. 7598 dell'Amministrazione Provinciale, gli immobili oggetto di E.I. presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

*Foglio 16 mappale 274:*

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (100%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

*Foglio 16 mappale 373:*

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (100%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

*Foglio 16 mappale 456:*

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (100%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

*Foglio 16 mappale 115:*

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Ambientale di Collina (70 %);

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (30 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg3 (15 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (85 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (85 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg2 (15 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti - ZCMF (6 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (94 %);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

*Foglio 16 mappale 230:*

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Ambientale di Collina (5 %);

PUC Aree di Piano: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Terr Non Insed Coll. (95 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività magg 50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio - lacustri con acclività min 50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogeni H magg 10 m - ZPA (14 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona di crescita rocciosa - ZCR (86%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

*Foglio 16 mappale 476 - ex mappale 455 - vedi NOTA successiva):*

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Ambientale di Collina (24 %);

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (75 %);

PUC Aree di Piano: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Terr Non Insed Coll. (1 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (81 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (81%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona di ciglio Hmagg 10 m (scarpata con parere sub - verticale, bordo di cava, nicchi di distacco, orlo di terrazzo di natura antropica - ZC (2 %) (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona di crescita rocciosa - ZCR (4%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (94%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%).

(NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274; nel relativo certificato di Destinazione Urbanistica prodotto con allegato H1 viene richiamata anche l'ex particella 455).

NOTE: nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2022 rilasciato dal Comune di Follo in data 30.12.2022 si riporta la seguente precisazione:

"Si precisa che le percentuali indicate sono riferite alla base catastale SIGMATER (rototraslata da Agenzia delle Entrate) per cui è possibile riscontrare alcune difformità con quanto presete nella banca date alfanumerica Sister".

Si faccia riferimenti al CDU n. 79/2022 rilasciato dal Comune di Follo in data 30.12.2022 (cfr. allegato H1) ed alla nota comunale prot. 2627 del 09.03.2024 di conferma delle destinazioni urbanistiche in esso riportate (cfr. allegato H2).

ALTRI VINCOLI:

-VINCOLO SISMICO

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1 / 1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2012), con atto stipulato il 20/04/2012 a firma di notaio Massimo Mariano in Arcola (SP) ai nn. REP. 53.725 - RACC. 6.021 di repertorio, registrato il 30/04/2012 a LA SPEZIA ai nn. 1895 SERIE 1T, trascritto il 02/05/2012 a LA SPEZIA ai nn. D'ORD. 3148 e 3149 - FORM. 2447 e 2448.

Il titolo è riferito a immobili oggetto di E.I. in Comune di Follo (SP), frazione di Sorbolo: A) Fabbricato ad uso abitazione, sito in Via 2 giugno n. 25, sviluppatosi sui piani terra e primo, posti in collegamento tra loro da scala interna; composto di porticato di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, locale caldaia e forno al piano terra; e corridoio, cinque camere, disimpegno, doppi servizi, terrazzo e balcone al piano primo, censito al Catasto fabbricati del Comune di Follo al **Foglio 16, particella 274**, Via 2 Giugno n. 25 piano T-1; Cat. A/7, Cl. 1, vani 11, Rendita Euro 1.562,28;

B) manufatto interrato ad uso deposito composto di un unico vano; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follo al **Foglio 16, particella 373**, Via 2 giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 2, metri quadri 24, Rendita Euro 29,75;

C) manufatto ad uso deposito composto di un unico vano terraneo; censito al Catasto Fabbricato del Comune di Follo al **Foglio 16, particella 456**, Via 2 giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 1, metri quadri 45, Rendita Euro 46,48;

D) Terreno della superficie complessiva di mq. 12.957 (dodicimilanovecentocinquantesette) circa, costituito dalle seguenti particelle:

-terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappali: 455**, uliv. Vignet., classe 2, ha 00.90.67 (pari a 9067 mq) R.D. Euro 44,49 R.A. Euro 32,78;

**NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274;**

in particolare, come riportato nella certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in atti: si precisa "... che la particella 476 (oggetto di E.I. - n.d.r.) deriva dalla soppressione del terreno distinto dalla particella 455 di mq 9.067 (novemilasessantasette) (che ha originato anche il mappale 477 - n.d.r.) in forza di tipo mappale del 19 aprile 2022 pratica n. SP0020379, a sua volta

*derivante dal frazionamento della particella 431 di mq 9.119 (novemilacentodiciannove) in forza di tipo mappale del 2 settembre 2009 pratica n. SP0152025, derivante dal frazionamento della particella 372 di mq. 11.139 (undicimilacentotrentanove) in forza di tipo mappale del 12 febbraio 1996, derivante dalla particella 114."*

ne consegue che il terreno superstite risulta il seguente:

-terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappali: 476**, uliveto vigneto, classe 2, ha 00.90.54 (pari a 9054 mq), R.D. Euro 44,42 R.A. Euro 32,73;

altre particelle che costituiscono il compendio:

-terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappali: 115**, bosco misto, classe 1, ha 00.31.80 (pari a 3180 mq), R.D. Euro 2,14 R.A. Euro 0,66;

-terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Follo al **Foglio 16, mappalie 230**, bosco misto, classe 3, ha 00.07.10 (pari a 710 mq), R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,18.

#### NOTE:

-la precedente proprietaria sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in alcuni documenti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto del 20.04.2012 (notaio Massimo Mariano in Arcola – Rep. n. 53.725, Racc. n. 6.021, reg.to a La Spezia il 30.04.2012 al n. 1895 Serie 1T, Trascritto a La Spezia il 02.05.2012 al n. 3148 d'ord. e al n. 2447 form. – e al n. 3149 d'ord. e al n. 2448 form.) ha venduto alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata), con sede legale in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , P.IVA \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , di cui risulta Amministratore Unico e Legale Rappresentante la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i seguenti immobili siti in Comune di Follo (SP), Frazione Sorbolo (cfr. art. 1 dell'atto – prima vendita), e precisamente:

*"A)-fabbricato ad uso abitazione, sito in via 2 Giugno n. 25, sviluppatosi sui piani terra e primo, posti in collegamento tra loro da scala interna; composto di porticato di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, locale caldaia e forno al piano terra; e corridoio, cinque camere, disimpegno, doppi servizi, terrazzo e balcone al piano primo; confinante con due punti sopra l'aria sotto il suolo, ai lati il terreno di cui alla successiva lettera D), salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del detto Comune, in ditta esattamente intestata, al **foglio 16, particella 274**, via 2 Giugno n. 25 piano T-1; Cat. A/7, Cl. 1, vani 11, rendita Euro 1.562,28; detta unità immobiliare è graficamente rappresentata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 23 novembre 2010 prot. n. SP0207047 alla quale si fa riferimento.*

*B)-adiacente manufatto interrato ad uso deposito composto di un vano unico; confinante con: terrapieno per più lati, e manufatto di cui alla successiva lettera C), il terreno di cui alla successiva lettera D), salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del detto Comune, in ditta esattamente intestata, al **foglio 16, particella 373**, via 2 Giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 2, metri quadri 24, rendita Euro 29,75; detta unità immobiliare è graficamente rappresentata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 29 ottobre protocollo n. F.1984 alla quale si fa riferimento.*

*C)-adiacente manufatto ad uso deposito composto di un unico vano terraneo; confinante con: sotto il suolo, sopra l'aria, ai lati il manufatto di cui alla precedente lettera B), il terreno di cui alla successiva lettera D), salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del detto Comune, in ditta esattamente intestata, al **foglio 16, particella 456**, via 2 Giugno piano T, Cat. C/2, Cl. 1, metri quadri 45, rendita Euro 46,48; detta unità immobiliare è graficamente rappresentata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 8 settembre 2011 protocollo n. SP0144089 alla quale si fa riferimento.*

*D)-terreno della superficie complessiva di metri quadrati 12.957 (dodicimila novecento cinquantasette) circa; confinante con strada comunale, le unità immobiliari sopra descritte ed i mappali 432, 296, 298, 294, 299, 297 e 112 tutti del foglio 16 salvo altri; censito al Catasto Terreni del detto Comune, in ditta esattamente intestata, al **foglio 16, mappali:***

*-455, uliv. vigneto., classe 2, Ha 00.90.67, R.D. Euro 44,49, R.A. Euro 32,78;*

-115, bosco misto, classe 1, Ha 00.31.80, R.D. Euro 2,14, R.A. Euro 0,66;

-230, bosco misto, classe 3, Ha 00.07.10, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,04."

Nota riportata nella certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in atti: si precisa "... che la particella 476 (oggetto di E.I. - n.d.r.) deriva dalla soppressione del terreno distinto dalla particella 455 di mq 9.067 (novemilasesantasette) (che ha originato anche il mappale 477 - n.d.r.) in forza di tipo mappale del 19 aprile 2022 pratica n. SP0020379, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 431 di mq 9.119 (novemilacentodiciannove) in forza di tipo mappale del 2 settembre 2009 pratica n. SP0152025, derivante dal frazionamento della particella 372 di mq. 11.139 (undicimilacentotrentanove) in forza di tipo mappale del 12 febbraio 1996, derivante dalla particella 114."

All'art. 4 del predetto atto di vendita la parte venditrice garantisce "che quanto oggetto delle presnti vendite è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'atto di sottomissione a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - gravante sul terreno distinto con il mappale 455 e sul piccolo fabbricato ad uso deposito distinto con la particella 456 entrambi oggetto della superiore prima vendita - autenticato da me notaio in data 26 settembre 2011 rep. 53376/5777, reg.to a La Spezia il 28 settembre 2011 al n. n. 4576 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di La Spezia in data 28 settembre 2011 al n. 5676 reg. part."

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

NOTE: al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili in oggetto, in originaria consistenza, sono pervenuti in forza dei seguenti titoli: -atto di assoggettamento al regime della comunione legale dei beni acquisiti in costanza di matrimonio (celebrato con la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in Comune di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) anteriormente all'atto stesso.

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

NOTE: alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili in oggetto, in originaria consistenza, sono pervenuti in forza dei seguenti titoli: -atto di donazione a rogito notaio Carlo Alberto Federici in data 5 novembre 1955, registrato a La Spezia il 25 novembre 1955 al n. 1915; -atto di donazione a rogito Carlo Alberto Federici in data 9 marzo 1957, registrato a La Spezia il 23 marzo 1957 al n. 4081.

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

per la quota di 4 / 20 di nuda proprietà, in forza di ATTO NOTARILE - DONAZIONE (dal **06/06/1978 fino al 20/04/2012**), con atto stipulato il 06/06/1978 a firma di notaio Marcello Federici ai nn. REP. 61.576 - RACC. 8.809 di repertorio, registrato il 23/06/1978 a LA SPEZIA ai nn. 3482, trascritto il 05/07/1978 a LA SPEZIA ai nn. REG. PART. 2575 - REG. GEN. 2977.

ATTO NOTARILE - DONAZIONE: trattasi di atto per donazione della madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che se ne è riservata il diritto di usufrutto vitalizio; -successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della apertura della successione degli usufruttuari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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

per la quota di 12 / 20 di nuda proprietà, in forza di ATTO NOTARILE - DIVISIONE (dal **06/06/1978 fino al 20/04/2012**), con atto stipulato il 06/06/1978 a firma di notaio Marcello Federici ai nn. REP. 61.577 - RACC. 8.810 di repertorio, registrato il 23/06/1978 a LA SPEZIA ai nn. 3481, trascritto il 05/07/1978 a LA SPEZIA ai nn. REG. PART. 2574 - REG. GEN. 2976.

ATTO NOTARILE - DIVISIONE: trattasi di atto di divisione con i fratelli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; -successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della apertura della successione degli usufruttuari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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

per la quota di 4 / 20 nuda proprietà, in forza di ATTO NOTARILE - DONAZIONE (dal 06/06/1978 fino al 20/04/2012), con atto stipulato il 06/06/1978 a firma di notaio Marcello Federici ai nn. REP. 61.575 - RACC. 8.808 di repertorio, registrato il 20/06/1978 a LA SPEZIA ai nn. 3406, trascritto il 05/07/1978 a LA SPEZIA ai nn. REG. PART. 2576 - REG. GEN. 2978.

ATTO NOTARILE - DONAZIONE: trattasi di atto per donazione del padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che se ne è riservato il diritto di usufrutto vitalizio; -successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della apertura della successione degli usufruttuari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. 3762/R / anno 1989:

**AUTORIZZAZIONE PER LAVORI EDILI**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di cancello, presentata il 21/07/1989 con il n. PROT. 3762 - pratica n. 140/89 di protocollo, rilasciata il 07/10/1989 con il n. PROT. 3762/R di protocollo.

Il titolo è riferito a immobile / fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 115 (mappale come indicato nella domanda).

-parere della Commissione Edilizia il 08.08.1989 - pratica n. 140/89 Prescrizioni: "*... venga richiesto il parere dell'Amministrazione Provinciale e che prima della costruzione di eventuale strada interna al Lotto venga richiesta la concessione edilizia alla scrivente Amministrazione.*"

#### CONCESSIONE EDILIZIA N. 1-20/20 / anno 1980:

**CONCESSIONE EDILIZIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI CISTERNA INTERRATA PER RACCOLTA ACQUE PIOVANE, presentata il 23/11/1979 con il n. PROT. 4887 di protocollo, rilasciata il 01/04/1980 con il n. 1-20/20 PROT. 1390 di protocollo.

Il titolo è riferito a mappale ex 455 (114/a come indicato nella domanda di concessione).

Parere della commissione edilizia: 29.02.1980

#### NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI N. 2-1/27 / anno 1972:

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 26/04/1972 con il n. PROT. 1413 di protocollo, rilasciata il 24/06/1972 con il n. 2-1/27 di protocollo, agibilità del 14/06/1973 con il n. 2-1/27 di protocollo.

Il titolo è riferito a immobile / fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 (già mappale 114 come indicato nella domanda).

-parere della Commissione Edilizia il 17.06.1972 -parere ufficiale sanitario il 17.06.1972 Prescrizioni: al punto 14 del titolo edilizio : "*Si raccomanda di riservare l'area di parcheggio all'esclusivo uso cui è stata destinata, come indicato in progetto.*" Inizio lavori: 25.06.1972

Ultimazione lavori: 31.05.1972

#### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO EDILIZIO L. 724/1994) N. 13 / anno 1997:

**SANATORIA (CONDONO EDILIZIO L.724/94)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per

lavori di costruzione di locale interrato uso cantina deposito attrezzi, presentata il 07/01/1995 con il n. PROT. 95 - pratica condono edilizio n. 13 di protocollo, rilasciata il 18/12/1997 con il n. 13 - protocollo n. 95 di protocollo.

Il titolo è riferito a immobile dist. cat. al Fg. 16 mappale 373.

-parere della Comunità Montana - Media e Bassa Val di Magra (vincolo idrogeologico) il 17.01.1997.

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 58 / anno 2010:**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di parziale cambio di destinazione d'uso e varianti prospettiche a fabbricato di civile abitazione (Fg. 16 mappale 274), presentata il 30/09/2010 con il n. PROT. 8747 - pratica n. 58/2010 di protocollo, rilasciata il 17/11/2010 con il n. 58 - PROT. 10271 di protocollo; agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito a immobile / fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 .

- parere della Commissione Edilizia il 02.11.2010 - decisione n. 32 parere favorevole.

NOTE: in atti risulta atto di rettifica a firma del Responsabile del Settore tecnico prot. 469 del 18.01.2010 che precisa quato segue: *"IL RESPONSABILE DEL SETTORE ..... (OMISSIS) RETTIFICA il permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 17/11/2010 alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nel senso che ove è indicato "PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA NR. 75 - PRATICA EDILIZIA NR 75 ANNO 2010 " debba invece leggersi ed intendersi "PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA NR. 58 - PRATICA EDILIZIA NR 58 ANNO 2010"*

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 38 / anno 2011:**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di locale ad uso deposito attrezzi agricoli (Fg. 16 mappale 431), presentata il 26/07/2011 con il n. PROT. 6999- pratica n. 38/2011 di protocollo, rilasciata il 11/01/2011 con il n. 38 - PROT. 9217 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito a immobile / fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 .

**ALTRI DATI:**

-parere della Commissione Edilizia il 30.08.2011 - decisione n. 39 parere favorevole -

-autorizzazione in sanatoria (vincolo idrogeologico) emessa con Det. n. 10 del 10.10.2011 del responsabile dl settore.

-atto di sottomissione in data 26.09.2011 Rep. nr. 53376/5777 notaio dottor Massimo Mariano registrato a La Spezia il 28.09.2011 al nr 4576 e trascritto a La Spezia il 28.09.2011 ai nn. 7996/5676.

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 28 / anno 2012:**

**SCIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di interventi edilizi di ristrutturazione del fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 , presentata il 01/08/2012 con il n. PROT. 6465 - pratica n. 28 di protocollo; agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile / fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 .

NOTE: trattasi di interventi edilizi nel fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 consistenti in: Demolizione e rifacimento tramezzature interne; Realizzazione nuovo intonaco nelle nuove pareti realizzate; Nuovo impianto elettrico; Pitturazione di tutto l'appartamento; Realizzazione di nuovo pavimento; Sostituzione tegole del manto di copertura; Installazione linee vita; Rifacimento pavimentazione esterna;

-in atti non sussiste comunicazione di fine lavori e di dichiarazione di conformità delle opere realizzate da parte del tecnico asseverante la SCIA.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 33 / anno 2014:**

**DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un nuovo vano tecnico e apertura di n. 1 finestra in fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274 , presentata il 05/11/2014 con il n. PROT. 8032 - di protocollo; agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito a immobile / fabbricato dist. cat. al Fg. 16 mappale 274



**ALTRI DATI:.**

-deposito sismico - Deposito ai sensi dell'art. 93 DPR 380/01 - Denuncia Comune pratica sismica n. prot. 8054 del 05.11.2014 - pratica edilizia n. 33/2014 (cfr. nota comunale prot. 5456 del 29.06.2021);

-in atti non sussiste comunicazione di fine lavori e di dichiarazione di conformità delle opere realizzate da parte del tecnico asseverante la DIA.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Ai sensi del PUC (Piano Urbanistico Comunale) vigente**, in forza di delibera P.U.C. vigente approvato con voto 318 del 03.08.2007 e comunicazione definitiva del 04.10.2007 prot. n. 7598 dell'Amministrazione Provinciale, **gli immobili oggetto di E.I. presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:**

**Foglio 16 mappale 274:**

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (100%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

**Foglio 16 mappale 373:**

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (100%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

**Foglio 16 mappale 456:**

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (100%);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (100%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

**Foglio 16 mappale 115:**

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Ambientale di Collina (70 %);

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (30 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg3 (15 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (85 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (85 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg2 (15 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti - ZCMF (6 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (94 %);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

**Foglio 16 mappale 230:**

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Ambientale di Collina (5 %);

PUC Aree di Piano: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Terr Non Insed Coll. (95 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività magg 50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio - lacustri con acclività min 50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogeni H magg 10 m - ZPA (14 %);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona di crescita rocciosa - ZCR (86%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%)

**Foglio 16 mappale 476 (ex mappale 455 - vedi note successive):**

Piano Urbanistico Comunale

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Ambientale di Collina (24 %);

PUC Aree di Piano: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Presidio Rurale di Collina (75 %);

PUC Aree di Piano: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. - Cont-Terr Non Insed Coll. (1 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Pg2 (81 %);

PUC Aree di Piano: Area e pericolosità geomorfologica elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra - Rg3 (81%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona di ciglio Hmagg 10 m (scarpata con parere sub -

verticale, bordo di cava, nicchi di distacco, orlo di terrazzo di natura antropica - ZC (2 %) (100%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona di crescita rocciosa - ZCR (4%);

PUC Aree di Piano: Carta Geologica : Zona potenzialmente franosa e esposta a rischio di frana - ZPF (94%);

PUC Aree di Piano: None - Vincolo Idrogeologico (100%).

**(NOTE: il mappale 455 è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274;** nel relativo certificato di Destinazione Urbanistica prodotto con allegato H1 viene richiamata anche l'ex particella 455).

NOTE: nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2022 rilasciato dal Comune di Follo in data 30.12.2022 si riporta la seguente precisazione:

*"Si precisa che le percentuali indicate sono riferite alla base catastale SIGMATER (rototraslata da Agenzia delle Entrate) per cui è possibile riscontrare alcune difformità con quanto presete nella banca date alfanumerica Sister".*

Si faccia riferimenti al CDU n. 79/2022 rilasciato dal Comune di Follo in data 30.12.2022 (cfr. allegato H1) ed alla nota comunale prot. 2627 del 09.03.2024 di conferma delle destinazioni urbanistiche in esso riportate (cfr. allegato H2).

ALTRI VINCOLI:

-VINCOLO SISMICO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

#### **Sono state rilevate le seguenti difformità:**

Rispetto allo stato Autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune (in ultimo a riferimento: SCIA prot. 6465 del 01.08.2012 e DIA prot. 8032 del 05.11.2014) **si sono rilevate le seguenti difformità:**

*In relazione al fabbricato residenziale (mappale 274 Fg. 16):*

*al Piano Terra (mapp. 274 Fg. 16):*

-tamponatura dell'ampio porticato esistente con murature e installazione di infissi (finestre e porte finestre) con trasformazione in locale chiuso a fini residenziali / abitativi e conseguente aumento della superficie agibile;

-realizzazione di opere interne in corrispondenza dell'attuale disimpegno di ingresso con demolizione / ricostruzione tramezzature al fine di creare un piccolo ripostiglio e nicchia contatori con eliminazione del forno preesistente;

-realizzazione di due nicchie in corrispondenza del residuale spazio porticato posti in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato;

-opere interne con nuove tramezzature e demolizioni di murature esistenti, al fine di suddividere il precedente Soggiorno in due distinti ambienti, di cui uno da destinarsi

a cucina / cottura, con apertura nuovo varco / porta nel muro centrale di spina e tamponatura lungo lo stesso muro di precedente apertura,

-demolizione di porzione di muratura e realizzazione di nuova muratura a dividere il locale sottoscala, da adibirsi a Bagno, dal locale Soggiorno, con eliminazione del piccolo locale caldaia posto nel sottoscala;

-apertura di nuova porta finestra in corrispondenza del locale Cucina e tamponatura della porta che lo collegava al preesistente spazio porticato, e realizzazione di nuove tramezzature interne;

-trasformazione in porte finestre di 4 finestre poste sul prospetto lato sud ovest e allargamento verso il basso della preesistente finestra posta sul prospetto lato sud ovest a servizio del locale Cucina;

-maggiore larghezza dell'apertura posta sul prospetto lato sud ovest nel locale tecnico di recente realizzazione (non ancora completato);

-realizzazione di gradini esterni in corrispondenza delle attuali porte finestre poste sul prospetto lato sud ovest;

-varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

-quanto sopra è comunque fatto salvo quanto eventualmente riconducibile al disposto di cui all'art. 34 bis commi 1 e 2 del DPR 380/01 e smi;

*al Piano Primo (mapp. 274 Fg. 16):*

-tamponatura del portico preesistente sul prospetto lato sud est e lato sud ovest a mezzo di opere murarie ed installazione di infissi con realizzazione di una nuova finestra, con trasformazione in locale chiuso a fini residenziali / abitativi e conseguente aumento della superficie agibile;

-tamponatura della originaria porta finestra che dalla camera che prospettava sul predetto portico ne consentiva l'accesso;

-apertura di una nuova porta di collegamento fra il nuovo locale ricavato dalla tamponatura del predetto portico con la Camera posta nell'angolo est del fabbricato;

-demolizione dell'originario terrazzino a servizio della Camera posta nell'angolo est del fabbricato;

-opere interne con modifiche alle tramezzature / stato autorizzato con contenute modifiche nella distribuzione interna;

-creazione di un nuovo bagno (non completato) a servizio della Camera posta subito a destra del vano scale;

-apertura di una piccola finestra a servizio del nuovo bagno di cui al punto precedente lungo il prospetto lato nord est e creazione di una finta finestra delle medesime dimensioni sullo stesso prospetto in posizione simmetrica a quella di cui sopra;

-creazione di un piccolo ripostiglio all'interno della Camera posta nell'angolo ovest del fabbricato;

-diversa conformazione della finestra a servizio del vano scale (primo pianerottolo) lungo il prospetto nord est;

-quanto sopra è comunque fatto salvo quanto eventualmente riconducibile al disposto di cui all'art. 34 bis commi 1 e 2 del DPR 380/01 e smi;

*con riferimento alla copertura:*

-si rilevano alcune differenze in relazione ad una possibile maggior altezza interna del sottotetto non abitabile (con riferimento all'altezza netta sottocolmo) riscontrabile fra stato attuale e lo stato autorizzato / rappresentato nei grafici di progetto/ sezione (cfr. in ultimo SCIA prot. 6454 del 01.08.2012 che fra gli interventi previsti aveva ad oggetto anche il rifacimento del manto di copertura); realizzazione di piccola finestra a tetto; necessita valutare in sede di accertamento la eventuale riconducibilità di tale criticità a quanto eventualmente contemplabile nelle tolleranze previste all'art. 34 bis, commi 1 e 2, del DPR 380/01 e smi;

inoltre:

*-con riferimento alle aree immediatamente circostanti ricadenti nel terreno / immobile dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappale 476:*

-in corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza da vertice sud del fabbricato principale, realizzazione di un nuovo manufatto ad un piano, in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm, con copertura a capanna; il manufatto, costituito da un vano unico, presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa; sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura; altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito); allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare; **SIN DA ORA SI RILEVA CHE DETTO NUOVO FABBRICATO, FATTE SALVE LE EVENTUALI VERIFICHE DI CONFORMITA' EDILIZIE / URBANISTICHE, IN CASO DI PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI SANATORIA, IN RELAZIONE AL VIGENTE PUC, CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI REALIZZAZIONE E ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELL'EVENTUALE DOMANDA, E FATTI SALVI ANCHE I NECESSARI PARERI DA RILASCIARSI DA PARTE DEGLI ENTI / UFFICI SOVRAORDINATI IN RELAZIONE AI VINCOLI IVI INSISTENTI, NON RISPETTA LE DISTANZE FRA FABBRICATI STABILITE DALL'ART. 9 DEL D.M. N. 1444/1968**

-realizzazione di massetto in calcestruzzo intorno al fabbricato principale con estensione in termini di superficie dell'originario marciapiede in corrispondenza soprattutto dell'area antistante i prospetti lato nord est, lato sud est e lato sud ovest (in questo ultimo caso fino al muretto esistente);

-nell'area giardino posta a sud est del fabbricato di registra la presenza di una fontana con basamento circolare non rilevabile nei titoli edilizi in atti del Comune;

-si registra inoltre la realizzazione di movimenti di terra di consistenza non quantificabile in porzione di area localizzazione alla base della scarpata del percorso discendente di accesso (sul lato sinistro) a poca distanza e in posizione sud est rispetto dal fabbricato di recente realizzazione privo di titolo edilizio, con creazione di un basamento in cls. (dimensioni sommarie ml 18 circa x ml 4 circa) ;

-si rilevano alcune differenze nelle dimensioni planimetriche della cisterna rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia prot. 1390 del 01.04.1980;

-il percorso carrabile che si diparte dal primo accesso in basso (lato est del compendio immobiliare), posto lungo via Due Giugno, ed arriva fino all'area pavimentata in calcestruzzo posta a est del fabbricato residenziale (dist. cat. al mapp. 274 Fg. 16), attraversante dapprima il mappale 115 Fg. 16 e poi il mappale 476 Fg. 16, entrambi oggetto di E.I., non trova riscontro nei titoli edilizi abilitativi in atti del Comune;

-salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

*infine:*

-con riferimento allo stato attuale (essendo i lavori sospesi) non sussiste certificazione di agibilità; pertanto non risulta presentata la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge.

ANNOTAZIONE: non risulta presentata certificazione di fine lavori e relativa dichiarazione di conformità delle opere realizzate ai progetti di cui SCIA prot. 6465 del 01.08.2012 e DIA prot. 8032 del 05.11.2014.

(normativa di riferimento: DPR N. 380/01 e smi; LR LIGURIA N. 16/08 e smi; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia)

**Le difformità sono regolarizzabili (FATTE SALVE LE DEMOLIZIONI /RIPRISTINI ALLO STATO AUTORIZZATO) mediante:**

-demolizione / rimessa in pristino degli interventi posti in essere in assenza di assenza di permesso di costruire e/o corrispondente necessario titolo edilizio ai sensi del DPR 380/01 e smi in relazione agli interventi non ritenuti sanabili dagli enti competenti in materia – Comune di Follo anche per quanto concerne il vincolo idrogeologico LR 4/99 e smi e Provincia La Spezia Servizio Zone Sismiche (salvo ottenimento delle necessarie sanatorie per gli interventi ritenuti sanabili dal competente ufficio tecnico comunale e dagli enti / uffici sovraordinati in relazione ai

vincoli insistenti sugli immobili in argomento); **CON RIFERIMENTO AL NUOVO MANUFATTO REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO IN POSIZIONE DISTACCATA RISPETTO AL FABBRICATO RESIDENZIALE PRINCIPALE E A SUD EST RISPETTO A QUEST'ULTIMO, STANTE IL MANCATO RISPETTO DELLA DISTANZA FRA FABBRICATI STABILITA DALL'ART. 9 DEL D.M. 1444/1968, DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.**

*-con riferimento agli interventi ritenuti sanabili:* -presentazione al Comune di FOLLO (SP) di istanza di permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e smi, ovvero, in alternativa, in ragione della opere ritenute sanabili, istanza di SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/01 e s mi e smi a firma di tecnico professionista abilitato, previa pagamento dei bolli / dei diritti / della sanzione pecuniaria amm.va minima / oneri di urbanizzazione a titolo oblativo (anche previa della sanzione pecuniaria da determinarsi a cura dell'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio) – art. 37 co. 4 DPR 380/01 e smi con addebito del costo della relativa stima; presentazione di sanatoria sismica alla Provincia della Spezia Servizio Zone Sismiche per il tramite dello SUE comunale, con elaborati di verifica strutturale a firma di tecnico abilitato e relativi collaudi sismici, con pagamento spese bolli / diritti; presentazione di istanza di sanatoria vincolo idrogeologico LR 4/99 e smi all'ente competente (attualmente il Comune di Follo) con elaborati / verifiche a firma di tecnico abilitato, con pagamento relative spese bolli / diritti; -successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge; salvo quanto altro necessario per ottenimento relative sanatorie attualmente non determinabile;

*-con riferimento agli interventi ritenuti sanabili:* -presentazione al Comune di FOLLO (SP) di istanza di permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e smi, ovvero, in alternativa, in ragione della opere ritenute sanabili, istanza di SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/01 e s mi e smi a firma di tecnico professionista abilitato, previa pagamento dei bolli / dei diritti / della sanzione pecuniaria amm.va minima / oneri di urbanizzazione a titolo oblativo (anche previa della sanzione pecuniaria da determinarsi a cura dell'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio) – art. 37 co. 4 DPR 380/01 e smi con addebito del costo della relativa stima; presentazione di sanatoria sismica alla Provincia della Spezia Servizio Zone Sismiche per il tramite dello SUE comunale, con elaborati di verifica strutturale a firma di tecnico abilitato e relativi collaudi sismici, con pagamento spese bolli / diritti; presentazione di istanza di sanatoria vincolo idrogeologico LR 4/99 e smi all'ente competente (attualmente il Comune di Follo) con elaborati / verifiche a firma di tecnico abilitato, con pagamento relative spese bolli / diritti; -successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge;

salvo quanto altro necessario per ottenimento relative sanatorie attualmente non determinabile

Costi di regolarizzazione:

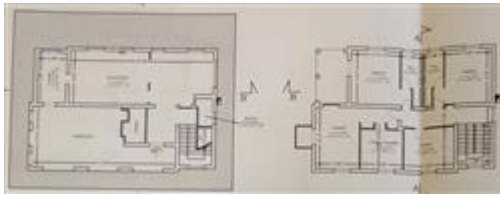
- demolizione / rimessa in pristino degli interventi posti in essere in assenza di assenza di permesso di costruire e/o corrispondente necessario titolo edilizio ai sensi del DPR 380/01 e smi in relazione agli interventi non ritenuti sanabili dagli enti competenti in materia – Comune di Follo anche per quanto concerne il vincolo idrogeologico LR 4/99 e smi e Provincia La Spezia Servizio Zone Sismiche (salvo ottenimento delle necessarie sanatorie per gli interventi ritenuti sanabili dal competente ufficio tecnico comunale e dagli enti / uffici sovraordinati in relazione ai vincoli insistenti sugli immobili in argomento); **CON RIFERIMENTO AL NUOVO MANUFATTO REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO IN POSIZIONE DISTACCATA RISPETTO AL FABBRICATO RESIDENZIALE PRINCIPALE E A SUD EST RISPETTO A QUEST'ULTIMO, STANTE IL MANCATO RISPETTO DELLA DISTANZA FRA FABBRICATI STABILITA DALL'ART. 9 DEL D.M. 1444/1968, DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO** : €20.000,00
- *-con riferimento agli interventi ritenuti sanabili:* -presentazione al Comune di FOLLO (SP) di istanza di permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e smi, ovvero, in alternativa, in ragione della opere ritenute sanabili, istanza di SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/01 e s mi e smi a firma di tecnico professionista abilitato, previa pagamento dei bolli / dei diritti / della sanzione pecuniaria amm.va minima / oneri di urbanizzazione a titolo oblativo (anche previa della sanzione pecuniaria da determinarsi a cura dell' Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio) – art. 37 co. 4 DPR 380/01 e smi con addebito del costo della relativa stima; presentazione di sanatoria sismica alla Provincia della Spezia Servizio Zone Sismiche per il tramite dello SUE comunale, con elaborati di verifica strutturale a firma di tecnico abilitato e relativi collaudi sismici, con pagamento spese bolli / diritti; presentazione di istanza di sanatoria vincolo idrogeologico LR 4/99 e smi all'ente competente (attualmente il Comune di Follo) con elaborati / verifiche a firma di tecnico abilitato, con pagamento relative spese bolli / diritti; salvo quanto altro necessario per ottenimento relative sanatorie attualmente non determinabile: €20.000,00
- -successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge : €2.000,00

Gli importi stimati sono fatti salvi gli esiti istruttori definitivi da parte dell'ufficio tecnico comunale competente delle valutazioni e della quantificazione delle sanzione / oneri / diritti / bolli dovuti ai sensi di legge; gli importi sopra riportati devono intendersi alla stregua di stima provvisoria e non determinabile allo stato attuale in termini definitivi in quanto gli stessi possono essere accertati sono in fase di procedimento istruttorio edilizio ai sensi del DPR 380/01 e smi e della L. 241/90 e smi.

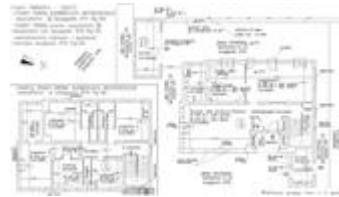
Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita a: mappale 274 Fg. 16 (fabbricato residenziale) e mappali 476 e 115 ((terreni





stato autorizzato (copia non in scala) P.T. e P.I° fabbricato dist. cat. Fg. 16 mapp. 274 (Fonte: DIA prot. 8032 del 05.11.2014)



estratto rilievo sommario speditivo P.T. e P.I° fabbricato dist. cat. Fg. 16 mapp. 274 e aree immediatamente pertinentziali (ricadenti nel mapp. 476 Fg. 16)-cfr. ALLEGATO F1

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

#### Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto allo stato Autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune (in ultimo a riferimento: SCIA prot. 6465 del 01.08.2012 e DIA prot. 8032 del 05.11.2014) si sono rilevate le seguenti difformità: al Piano Terra (mapp. 274 Fg. 16):

In particolare, con riferimento al fabbricato principale residenziale Dist. Cat. al Fg. 16 mapp. 274, rispetto alle relative planimetrie di U.I.U. depositate c/o l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto), **si sono rilevate le seguenti difformità / criticità catastali:**

Note: ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO RISULTA INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (OPERE INTERNE ED INTERNE) I CUI LAVORI RISULTANO SOSPESI E NON COMPLETATI ; TALE CIRCOSTANZA NON CONSENTE UN UTILIZZO IMMEDIATO DELL'IMMOBILE PER GLI USI AD ESSO ASCRITTI; **ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO SI PRESENTA COME UN CANTIERE SOSPEO;** le criticità da natura catastale sotto rilevate sono pertanto da rapportarsi a tale circostanza.

al Piano Terra (mapp. 274 Fg. 16):

-difformità relative alla tamponatura dell'ampio porticato esistente con murature e installazione di infissi (finestre e porte finestre) con trasformazione in locale chiuso a fini residenziali / abitativi e conseguente aumento della superficie agibile;

-difformità relative alla realizzazione di opere interne in corrispondenza dell'attuale disimpegno di ingresso con demolizione / ricostruzione tramezzature al fine di creare un piccolo ripostiglio e nicchia contatori con eliminazione del forno preesistente;

-difformità relative alla realizzazione di due nicchie in corrispondenza del residuale spazio porticato posti in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato;

-difformità relative ad opere interne con nuove tramezzature e demolizioni di murature esistenti, al fine di suddividere il precedente Soggiorno in due distinti ambienti, di cui uno da destinarsi a cucina / cottura, con apertura nuovo varco / porta nel muro centrale di spina e tamponatura lungo lo stesso muro di precedente apertura,

-difformità relative a demolizione di porzione di muratura e realizzazione di nuova muratura a dividere il locale sottoscala, da adibirsi a Bagno, dal locale Soggiorno, con eliminazione del piccolo locale caldaia posto nel sottoscala;

-difformità relative all'apertura di nuova porta finestra in corrispondenza del locale Cucina e tamponatura della porta che lo collegava al preesistente spazio porticato, e realizzazione di nuove

tramezzature interne;

-diffformità relative alla trasformazione in porte finestre di 4 finestre poste sul prospetto lato sud ovest e allargamento verso il basso della preesistente finestra posta sul prospetto lato sud ovest a servizio del locale Cucina;

-diffformità relative alla maggiore larghezza dell'apertura posta sul prospetto lato sud ovest nel locale tecnico di recente realizzazione (non ancora completato)

-diffformità relative alla realizzazione di gradini esterni in corrispondenza delle attuali porte finestre poste sul prospetto lato sud ovest;

-varie diffformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

-salvo quanto altro non rilevabile;

*al Piano Primo (mapp. 274 Fg. 16):*

-diffformità relative alla tamponatura del portico preesistente sul prospetto lato sud est e lato sud ovest a mezzo di opere murarie ed installazione di infissi con realizzazione di una nuova finestra, con trasformazione in locale chiuso a fini residenziali / abitativi e conseguente aumento della superficie agibile;

-diffformità relative alla tamponatura della originaria porta finestra che dalla camera che prospettava sul predetto portico ne consentiva l'accesso;

-diffformità relative all'apertura di una nuova porta di collegamento fra il nuovo locale ricavato dalla tamponatura del predetto portico con la Camera posta nell'angolo est del fabbricato;

-diffformità relative alla demolizione dell'originario terrazzino a servizio della Camera posta nell'angolo est del fabbricato;

-diffformità relative ad opere interne con modifiche alle tramezzature / stato autorizzato con contenute modifiche nella distribuzione interna;

-diffformità relative alla creazione di un nuovo bagno (non completato) a servizio della Camera posta subito a destra del vano scale;

-diffformità relative all'apertura di una piccola finestra a servizio del nuovo bagno di cui al punto precedente lungo il prospetto lato nord est e creazione di una finta finestra delle medesime dimensioni sullo stesso prospetto in posizione simmetrica a quella di cui sopra;

-diffformità relative alla creazione di un piccolo ripostiglio all'interno della Camera posta nell'angolo ovest del fabbricato;

-diffformità relative alla diversa conformazione della finestra a servizio del vano scale (primo pianerottolo) lungo il prospetto nord est;

*con riferimento alle aree immediatamente circostanti ricadenti nel terreno / immobile dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappale 476:*

-non risulta riportato in mappa / accatastato e prodotta la relativa planimetria di U.I.U. del manufatto realizzato in assenza di titolo edilizio in posizione distaccata dal fabbricato principale (dist. cat. al Fg. 16 mapp. 274) in posizione sud rispetto ad esso; allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da

completare;

-la cisterna interrata non risulta accatastata;

-salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

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

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:**

-presentazione all'Agenzia delle Entrate aggiornamento pratica catastale DOCFA - (con eventuale Tipo Mappale all'occorrenza, con riferimento al nuovo fabbricato realizzato in assenza di titolo edilizio posto a poca distanza del fabbricato principale dist. cat. al mappale 274 Fg. 16) - con aggiornamento della/e planimetria/e di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato; RESTA INTESO CHE L'AGGIORNAMENTO NECESSARIO DELLA PREDETTA PLANIMETRIA DI U.I.U. DOVRA' CONTEMPLARE LO STATO DI FATTO PREVIA REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI DEGLI INTERVENTI NON RITENUTI SANABILI, come precisato nel precedente punto relativo alle irregolarità di natura edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile (FATTE SALVE LE DEMOLIZIONI E LE RIMESSE IN PRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO RELATIVI AGLI INTERVENTI ABUSIVI NON RITENUTI SANABILI)**

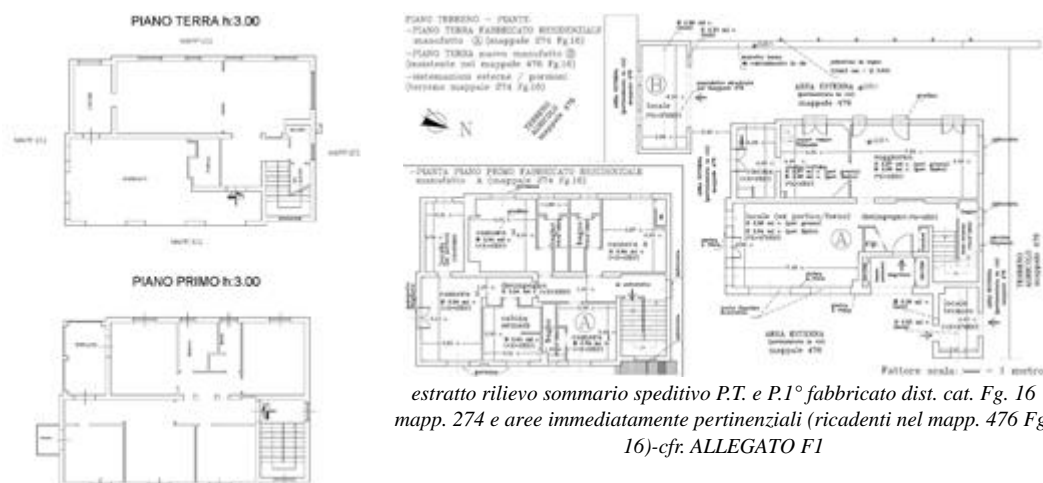
Costi di regolarizzazione:

- presentazione all'Agenzia delle Entrate aggiornamento pratica catastale DOCFA - (con eventuale Tipo Mappale all'occorrenza, con riferimento al nuovo fabbricato realizzato in assenza di titolo edilizio posto a poca distanza del fabbricato principale dist. cat. al mappale 274 Fg. 16) - con aggiornamento della/e planimetria/e di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato; RESTA INTESO CHE L'AGGIORNAMENTO NECESSARIO DELLA PREDETTA PLANIMETRIA DI U.I.U. DOVRA' CONTEMPLARE LO STATO DI FATTO PREVIA REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI DEGLI INTERVENTI NON RITENUTI SANABILI, come precisato nel precedente punto relativo alle irregolarità di natura edilizia: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita a: mappale 274 Fg. 16 (fabbricato residenziale) E mappali 476 (terreno).

NOTE: gli importi stimati sono fatti salvi gli esiti istruttori definitivi da parte dell'ufficio tecnico comunale competente delle valutazioni e della quantificazione delle sanzioni / oneri / diritti / bolli dovuti ai sensi di legge; gli importi sopra riportati devono intendersi alla stregua di stima provvisoria e non determinabile allo stato attuale in termini definitivi in quanto gli stessi possono essere accertati sono in fase di procedimento istruttorio edilizio ai sensi del DPR 380/01 e smi e della L. 241/90 e smi.



estratto planimetria catastale della U.I.U.  
relativa all'immobile oggetto di Esecuzione  
Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del  
Comune di FOLLO (SP), loc. Sorbolo, via 2  
Giugno, Foglio 16, particella 274  
(ABITAZIONE P.T.e P. 1°) -cfr. ALLEGATO B1

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

#### **Conformità tecnica impiantistica:**

Sono state rilevate le seguenti difformità / criticità in relazione allo stato degli impianti elettrici, termici, idrici smaltimento acque reflue:

con riferimento al fabbricato principale residenziale dist. cat. al Fig. 16 mapp. 274:

-impianto elettrico: **NON RISULTA COMPLETATO**; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee sottotraccia, dei punti luce e dei quadri (con passaggio fili interni), ma non risultano ancora essere posizionate le placche nei punti luce e nei relativi quadri elettrici. **NON RISULTA PERTANTO DISPONIBILE / PRODOTTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITÀ IMPIANTO ELETTRICO**;

-impianto di riscaldamento: **NON RISULTA COMPLETATO**; sulle murature interne rileva la presenza delle tubazioni sotto traccia di innesto per installazione dei corpi scaldanti, che non risultano installati. **NON RISULTA PERTANTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITÀ IMPIANTO RISCALDAMENTO**;

-impianto idraulico / smaltimento acque reflue: **NON RISULTA COMPLETATO**; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee / condutture sotto traccia, ma non risultano presenti gli elementi di rifinitura finali (quali sanitari, rubinetterie, etc.); **NON RISULTA RILEVABILE IL COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA FOGNARIA; NECESSITA DEFINIZIONE / ADEGUAMENTO A NORMA DI LEGGE DEL SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE** (necessita dotazione di fossa settica tipo Imhoff previa autorizzazione degli organi competenti); i Bagni risultano incompleti e manchevoli di tutti i sanitari, così come la cucina e la zona cottura;

-non risulta predisposta l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario;

con riferimento ai fabbricati accessori (Cantina dist. cat. al Fig. 16 mapp. 373 e Deposito dist. cat. al

*Fg. 16 mapp. 456):*

-non risultano prodotti / reoeribili i certiicati di conformità impianti elettrici ivi esistenti

Note: adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità: a carico dell'aggiudicatario.

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

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:**

-adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità / collaudi; con spese a carico dell'aggiudicatario;

-produzione dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE): spese a carico dell'aggiudicatario

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità / collaudi; produzione dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE): a carico dell'aggiudicatario: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita a: mappale 274 Fg. 16 (fabbricato residenziale); mappali 476 (terreno); mappale 373 Fg. 16 (cantina); mappale 456 (deposito)

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO 25, FRAZIONE SORBOLO

**CASA RESIDENZIALE INDIPENDENTE**

DI CUI AL PUNTO A

**CASA RESIDENZIALE INDIPENDENTE** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO 25, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di **302,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, **mappale 274 – ABITAZIONE** - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, **mappale 373 – CANTINA** – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, **mappale 456 – DEPOSITO** – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, **mappale 476 (NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274)**

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, **mappale 115**

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, **mappale 230**

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale

*sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;*

*2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.*

*3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.*

**DESCRIZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE (ABITAZIONE - Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 - via 2 Giugno n. 25)**

Trattasi di **EDIFICIO RESIDENZIALE isolato** della superficie commerciale lorda pari a mq 302,50, che si sviluppa su due piani, oltre un piano sottotetto non abitabile, collegati da scala interna, di cui il piano terra destinato in parte a residenza ed in parte ad accessori ed il piano primo a residenza, localizzato in via Due Giugno n. 25, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

L'edificio residenziale risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 274. L'edificio risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Al fabbricato oggetto di E.I. dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 274 risultano pertinentziali i seguenti manufatti accessori, adiacenti fra di loro, anch'essi oggetto di E.I.:

-locale deposito, in parte seminterrato lato sud ovest, dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 456 della superficie catastale di 53 mq;

-locale cantina, in parte seminterrato lati sud ovest e nord ovest, dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 373 della superficie catastale di 30 mq;

inoltre:

-nel terreno dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappale 476 trova collocazione una cisterna interrata .

**IL CONTESTO IN CUI RISULTANO COLLOCATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.:**

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud

est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere il fabbricato oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo, nel Comune di Follo (SP), si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggiola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dall'accesso al fabbricato posto a monte.

#### ***GLI ACCESSI AL FABBRICATO (abitazione - mappale 274 Fg. 16) E AL COMPENDIO IMMOBILIARE:***

Il fabbricato risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Il primo accesso, localizzato lungo la strada comunale via Due Giugno, si trova a valle del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato est) e risulta caratterizzato da un cancello vetusto a due ante che immette in un percorso ascendente (lunghezza circa 100 ml, larghezza circa 2,5 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta, in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 (oggetto di E.I.) e successivamente il terreno distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.) e conducono nell'area antistante al fabbricato (lato est); il percorso ad oggi non risulta facilmente praticabile.

Il secondo accesso, localizzato dopo un breve tratto di una stradina carrabile che si diparte da via Due Giugno (lunghezza percorso circa 100 ml), si trova a monte del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato ovest) e risulta caratterizzato da un cancello metallico vetusto a quattro ante, sorrette da due pilastri in cemento armato, che immette in un percorso carrabile discendente (lunghezza pari a circa 70 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza media di circa 3 ml, in mediocri condizioni manutentive, costituito da un tornante che attraversa il terreno distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.) e conduce nell'area pavimentata con un massetto in calcestruzzo a vista posta lungo il lato sud del fabbricato.

#### ***GLI ESTERNI DEL FABBRICATO (abitazione - mappale 274 Fg. 16):***

*premessa: gli esterni del fabbricato, anche le aree immediatamente poste a perimetro dello stesso, ricadono interamente nel terreno distinto a catasto al Mappale 476 (oggetto di E.I.) del Foglio 16, che lo ingloba.*

Il fabbricato residenziale oggetto di E.I. presenta una planimetria a base rettangolare, con un corpo aggiunto di recente sul lungo il prospetto lato nord est. Una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari; le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto

grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo. La copertura è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente in mezzeria e parallelamente al lato maggiore del fabbricato; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e il manto di copertura risultano in discreto stato di conservazione.

Il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, facente parte dello stesso mappale del fabbricato principale (particella 274 foglio 16) è costituito da un piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare. È caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi esterni. La destinazione d'uso prevista come da autorizzazione edilizia è quella di locale tecnico.

Gli infissi esterni presenti al piano terra e al piano primo (finestre e porte finestre) del fabbricato principale sono in PVC con doppi vetri di colore prevalentemente bianco; risultano di colore grigio quelli relativi alla porzione di fabbricato posto al piano terra rivestita con pietra a corsi regolari.

Solo due finestre poste lungo il prospetto lato nord est ed una finestra posta lungo il prospetto lato sud ovest, tutte al secondo piano del fabbricato, risultano dotate di persiane alla genovese di colore grigio.

Le finestre poste lungo il prospetto nord ovest sono dotate di inferriata esterna.

La porta finestra posta lungo il prospetto sud est, posta al secondo piano, risulta dotata di parapetto metallico / ringhiera metallica.

L'area intorno al fabbricato, facente parte del terreno distinto al Catasto Terreni con il mappale 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo (armato con rete metallica). Lungo il perimetro del fabbricato è visibile la guaina di protezione non ancora ricoperta dalla pavimentazione definitiva. La pavimentazione in calcestruzzo si protende lungo il lato nord est del fabbricato mediamente per una profondità di circa 7,20 ml; lungo il lato nord ovest per una profondità di circa 1,60 ml; lungo il lato sud ovest per una profondità di circa 4,30 ml; lungo il lato sud est per una profondità di circa 7,70 ml.

L'area esterna posta sul lato sud ovest del fabbricato risulta delimitata a sud ovest da un muretto basso di contenimento in calcestruzzo che contiene il terreno retrostante ad uso agricolo; in corrispondenza di detto muretto, sul lato esterno ad esso, sono presenti n. 6 pali in legno (sez. quadrata 12x12 cm) di altezza pari a circa 2,60 ml.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE**



**DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUCATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.**

L'area pavimentata con il massetto in calcestruzzo, lungo la porzione posta più a sud est rispetto al fabbricato principale, si prolunga per qualche metri fino ad innestarsi con il percorso carrabile, anch'esso caratterizzato da un massetto in calcestruzzo, che conduce al cancello posto in corrispondenza dell'accesso posto più a monte (lato ovest) del compendio immobiliare oggetto di E.I.

In corrispondenza dell'area destinata a giardino, ad una distanza di circa 19 metri dal fabbricato principale, trova collocazione una fontana con piccolo stagno circolare (attualmente non in funzione) con diametro lordo pari a circa 2,80 ml.

Il compendio immobiliare (mappali 476 e 115 del Fg 16 – oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

*IL FABBRICATO RESIDENZIALE* (Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16, mappale 274 – piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile)

La costruzione del fabbricato residenziale oggetto di E.I. risale al periodo 1972-1973. Successivamente è stato interessato da interventi di ristrutturazione.

**IMPORTANTE: ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO RISULTA INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (OPERE ESTERNE ED INTERNE) I CUI LAVORI RISULTANO SOSPESI E NON COMPLETATI; TALE CIRCOSTANZA NON CONSENTE UN UTILIZZO IMMEDIATO DELL'IMMOBILE PER GLI USI AD ESSO ASCRITTI; ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO SI PRESENTA COME UN CANTIERE SOSPESO.**

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL FABBRICATO OGGETTO DI E.I. PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE / ADEGUAMENTI / DEMOLIZIONI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDENTE ANCHE GLI EVENTUALI / NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO.**

*In ragione di quanto sopra si premette che la descrizione dei locali è riferita allo stato riscontrato in sede di sopralluogo; il confronto dello stato attuale con lo stato effettivamente autorizzato è descritto nella sezione dedicata alla conformità edilizia dell'immobile oggetto di E.I.*

*Ai fini della descrizione dei singoli locali si precisa sin da ora che gli stessi non risultano ancora dotati delle rifiniture essenziali e necessarie anche in materia impiantistica ai fini dell'utilizzo a fini abitativi del fabbricato oggetto. Ne consegue che l'agibilità degli stessi potrà essere acquisita, a cura e spese del soggetto aggiudicatario, solo previa il completamento dei necessari lavori di rifinitura, salvo eventuali ripristini / regolarizzazioni / adeguamenti di legge.*

L'EDIFICIO RESIDENZIALE oggetto di E.I., che si sviluppa su due livelli con un piano sottotetto non abitabile, presenta un accesso localizzato al piano terra lungo il prospetto lato nord est; l'ingresso è posto leggermente all'interno rispetto al profilo murario del prospetto ed è anticipato da un piccolo spazio porticato;

L'EDIFICIO RESIDENZIALE oggetto di E.I. risulta attualmente costituito dai seguenti locali:

al Piano Terra:

-n.1 *piccolo spazio porticato* posto dinnanzi all'ingresso principale sul lato sud est del fabbricato (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); ai lati di detto spazio porticato sono presenti due piccole nicchie prive di infissi di chiusura;

-n. 1 *ampio locale derivante dalla chiusura / tamponatura del portico preesistente*; **SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL TAMPONAMENTO / CHIUSURA DEL PRESISTENTE PORTICATO E' STATO POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO A MEZZO DI OPERE MURARIE E INSTALLAZIONE DI INFISSI (FINESTRE E PORTE FINESTRE) IN CORRISPONDENZA DELLE ORIGINARIE APERTURE; NE CONSEGUE CHE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO ORIGINARIO AUTORIZZATO CON DEMOLIZIONI / RIPRISTINI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, CON RICHIESTA ED OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI**; il locale ex porticato risulta dotato di n. 2 finestre e n. 1 porta finestra (tutte a due ante) lungo il lato sud est e da due ampie porte finestre, con infissi scorrevoli, lungo il lato nord est; infissi esterni in PVC a doppi vetri; quelli posti lungo il lato sud est sono di colore bianco; quelli posti lungo il lato nord est sono di colore grigio; le pareti interne corrispondenti alle murature lato sud est e lato nord est si presentano rivestite in pietra naturale a corsi regolari, come nella rispettiva porzione di muratura lato esterno; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

-n.1 *disimpegno*, posto subito dopo l'ingresso (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); la porzione di disimpegno posto dopo l'ingresso è delimitata a destra da una piccola nicchia che ospita i contatori, a sinistra da un piccolo locale ripostiglio privo di finestre; il disimpegno immette oltre che nell'ampio vano derivante dalla chiusura del porticato preesistente, anche in un ampio Soggiorno, nel vano scale che conduce al piano superiore e nel locale sottoscala; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

-n.1 *piccola nicchia contatori* (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*);

-n. 1 *piccolo ripostiglio* privo di finestre (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); piano di calpestio non pavimentato;

-n. 1 *locale sottoscala / bagno / locale caldaia* (*rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità*); detto locale risulta dotato di n. 1 finestra lato nord ovest costituita da un infisso a due ante con doppi vetri in PVC di colore bianco; la finestra esternamente risulta dotata di inferriata; le pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore creta di pezzatura rettangolare; a parete risultano presenti le tubazioni dell'impianto idrico e a pavimento per lo smaltimento delle acque reflue; da quanto si evince dallo stato autorizzato sotto il profilo edilizio una porzione di detto locale è destinata a Bagno ed una a locale caldaia; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

-n. 1 *vano scale* costituito da due rampe, intervallate da pianerottolo, che conducono al piano primo e al sottotetto non abitabile; il primo pianerottolo è dotato di una piccola finestra costituita da un infisso ad un'anta con doppi vetri in PVC di colore bianco; la finestra esternamente risulta dotata di inferriata; le pedate delle prime due rampe risultano in lastre di marmo bianco; le alzate sono rivestite con lastre di pietra rossa con venature bianche lucidate; i gradini e le alzate delle rampe che conducono al sottotetto sono ancora in cemento a vista; i pianerottoli non risultano ancora pavimentati; la seconda rampa di scale

(che conduce al piano primo) risulta dotata di ringhiera metallica con elementi verticali tinteggiati di nero;

-n. 1 ampio soggiorno (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità); il locale risulta dotato di n. 1 finestra ad un'anta lungo il lato nord ovest dotata di inferriata sul lato esterno e di n. 3 porte finestra (di cui due ad un'anta ed una a due ante) lungo il lato sud ovest; gli infissi esterni sono in PVC a doppi vetri di colore bianco; dal soggiorno si accede nella zona che da quanto riscontrabile in sede di rilevamento risulta destinabile a cucina / zona cottura; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

-n. 1 locale cucina / zona cottura (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati; rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); il locale risulta dotato di n. 1 porta finestra a due ante lungo il lato sud ovest, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; la parete opposta a quella che ospita la porta finestra risulta rivestita con piastrelle in monocottura color creta; un angolo della stessa parete risulta rivestito con piastrelle in monocottura lucida di colore verde (nella parte inferiore) e di colore acquamarina (nella parte superiore), con sottostante porzione di pavimento (a base triangolare) leggermente rialzato; nell'angolo opposto della stessa parete trova collocazione una piccola nicchia e fori per approvvigionamento idrico e scarico fumi; nel soffitto, lato porte finestre, sono presenti due fori per le cappe delle canne fumarie; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

-n. 1 piccolo locale cucina (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità); il locale risulta dotato di n. 1 porta finestra a due ante lungo il lato sud est e da n. 1 finestra a due ante lungo il lato sud ovest; entrambi gli infissi esterni sono in PVC a doppi vetri di colore bianco; la parete opposta a quella che ospita la finestra risulta caratterizzata da una nicchia con parte del pavimento rialzato e con parti della parete rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa; le altre pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco (20x20 cm) per una altezza pari a ml 1,60 c.; le pareti non rivestite necessitano di tinteggiatura finale; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

Note: i pavimenti dei locali posti al piano terra risultano posizionati solo in limitate porzioni di alcuni locali; nella maggior parte delle superfici calpestabili i pavimenti non sono stati ancora posizionati e risulta ancora visibile il massetto in calcestruzzo.

al Piano Primo:

-n. 1 vano scale, che conduce al piano terra e al piano sottotetto non abitabile (si richiama la descrizione sopra riportata in relazione alla descrizione dei locali del Piano Terra);

-n. 1 disimpegno / corridoio (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); il corridoio in lunghezza si sviluppa parallelamente al lato più lungo del fabbricato subito dopo l'ingresso; il corridoio sul lato nord ovest risulta dotato di n. 1 finestra a due ante, dotata di inferriata all'esterno, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; il predetto disimpegno / corridoio consente la distribuzione interna ai distinti locali collocati al piano primo del fabbricato; piano di calpestio non pavimentato;

-n. 4 camere di cui n. 3 dotate di locale Bagno (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);

più in particolare:

-la Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) lungo il lato nord est risulta dotata di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; estese porzioni delle pareti e dei soffitti presentano fenomeni di degrado dell'intonaco (con estese macchie nere di umidità), presumibilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche; la Camera 1 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 2 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), il cui accesso è posto nella parte terminale del corridoio, risulta dotata lungo il lato nord est di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, provvista di persiana alla genovese di colore grigio sul lato esterno, e lungo il lato sud est di n. 1 porta finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, con ringhiera / parapetto metallico sul lato esterno; da detta porta finestra si accedeva ad un piccolo terrazzo a sbalzo che è stato demolito (*la sua rimozione non trova riscontro nello stato autorizzato*); dalla Camera 2 si accede ad un locale che deriva dalla tamponatura di un terrazzo porticato preesistente; piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 3 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), risulta dotata lungo il lato sud ovest di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, provvista di persiana alla genovese di colore grigio sul lato esterno; la Camera 3 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); lungo gli angoli della parete interna che separa la Camera 3 dal locale ricavato dall'ex portico tamponato, trovano collocazione degli ispessimenti della parete divisoria atti a contenere le sezioni delle canne fumarie che provengono dal piano inferiore; piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 4 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), risulta dotata lungo il lato sud ovest di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; la Camera 4 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); nell'angolo ovest della Camera 4 trova collocazione un piccolo ripostiglio privo di finestre; piano di calpestio non pavimentato;

-n. 3 Bagni, a servizio delle Camere 1, 3 e 4 (come indicate nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) - (*la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità*);

più in particolare:

-il Bagno a servizio della Camera 1, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di una piccola finestra ad un'anta in legno, posta sul lato nord est; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il pavimento del vano doccia risulta rialzato di circa 10 cm; le stesse condizioni di degrado dell'intonaco, dovuto a presumibili infiltrazioni di acque meteoriche, già riscontrate nella Camera 1, risultano presenti in alcune porzioni delle pareti e del soffitto del Bagno; piano di calpestio non pavimentato;

-il Bagno a servizio della Camera 3, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, posta sul lato sud ovest; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e rubinetteria, e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il bagno presenta alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm); piano di calpestio non pavimentato;

-il Bagno a servizio della Camera 4, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato

di finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, posta sul lato sud ovest; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e rubinetteria, e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il bagno presenta alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm); piano di calpestio non pavimentato;

*-n. 1 locale, direttamente accessibile dalla Camera 2, che deriva dalla tamponatura di un terrazzo porticato preesistente; il nuovo locale lungo il lato sud ovest risulta dotata di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; piano di calpestio non pavimentato; **SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL TAMPONAMENTO / CHIUSURA DEL PRESISTENTE PORTICATO E' STATO POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO A MEZZO DI OPERE MURARIE E INSTALLAZIONE DI INFISSI (IN RELAZIONE ALLA NUOVA FINESTRA) IN CORRISPONDENZA DELLE ORIGINARIE APERTURE; NE CONSEGUE CHE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO ORIGINARIO AUTORIZZATO CON DEMOLIZIONI / RIPRISTINI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, CON RICHIESTA ED OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI;***

*-n. 1 locale cabina armadi (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); il locale cabina armadi lungo il lato nord est risulta dotato di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; lungo le pareti e il massetto in calcestruzzo del piano di calpestio, non ancora pavimentato, si rileva la presenza di tubazioni per approvvigionamento idrico e smaltimento reflui che lasciano intendere un potenziale utilizzo del locale in oggetto come Bagno;*

Note: i pavimenti dei locali posti al piano primo non sono stati ancora posizionati e risulta ancora visibile il massetto in calcestruzzo.

SI PREMETTE SIN DA ORA CHE LA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEI LOCALI SUDETTI, SALVO GLI INTERVENTI DI MAGGIORE CONSISTENZA SOPRA DESCRITTI, DERIVA DA UNA SERIE DI INTERVENTI INTERNI CHE HANNO DETERMINATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI LOCALI RISPETTO ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO; NE CONSEGUE LA NECESSITA', A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, DI PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DI DETTE OPERE POSTE IN ESSERE IN DIFFORMITA', CON LA PRECISAZIONE CHE LE OPERE NON RITENUTE SANABILI DOVRANNO ESSERE DEMOLITE CON RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO.

*al Piano sottotetto non abitabile;*

*-il piano sottotetto è raggiungibile a mezzo delle dure rampe di scale che si dipartono dal piano primo; il punto di arrivo al piano del sottotetto consente l'accesso allo stesso solo mantenendo una posizione accovacciata; il sottotetto si presenta come un unico spazio ove sono presenti le strutture murarie sottocolmo e laterali in elementi / mattoni in laterizio che sorreggono la struttura di copertura costituita da travi e travetti lignei con pannelli isolanti sovrastanti; risulta presente una finestra a tetto; il piano di calpestio è in massetto in calcestruzzo non pavimentato; altezza sotto trave di colmo: poco superiore ml 2,00 circa (rispetto allo stato autorizzato rilevabile dai grafici di sezione sussistono possibili contenute difformità in relazione alla pendenza del tetto e alla possibile maggior altezza della linea di colmo del tetto)*

Altezze nette interne dei locali:

*Piano Terra fabbricato principale (mappale 274 Fg 16):*

-parte dei locali con porzioni di pavimento finito: variabili fra ml. 2,84 circa e ml. 2,86 circa

-parte dei locali con porzioni di massetto in calcestruzzo (pavimento da completare): variabili fra ml. 2,85 circa e ml. 2,87 circa;

-alcune nicchie presenti al piano terra (nicchie ai lati del portico di ingresso, nel locale cucina e nel locale cottura pranzo) presentano la quota di pavimento leggermente rialzato;

*Piano Terra manufatto aderente al fabbricato principale (mappale 274 Fg. 16) (destinazione d'uso prevista locale tecnico) con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,65 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,36 circa (senza pavimento finito);*

*Piano Terra manufatto distaccato rispetto al fabbricato principale (ricadente nel mappale 476 Fg. 16) con solaio inclinato con colmo centrale (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO): altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito);*

*Piano Primo fabbricato principale (mappale 274 Fg. 16) (nota: i locali non risultano ancora pavimentati):* locali ancora con massetto in calcestruzzo (pavimento da completare): ml 2,94 circa; i locali bagno presentano alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm).

**FINITURE:**

Esterni:

**PROSPETTI:**

*Intonaci / rivestimenti esterni:*

-una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari;

-le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo;

nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura risultano in discreto stato di conservazione;

**COPERTURE:**

*Fabbricato principale residenziale (mappale 274):*

-la copertura del fabbricato principale è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente lungo il lato maggiore del fabbricato;

-manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; presenza di camini in copertura;

-gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame; presenza di camini in copertura e piccola finestra a tetto;

*Corpo adiacente di recente realizzazione – destinato a locale tecnico (mappale 274):*

-copertura a padiglione con gronda costante orizzontale;

-canale di gronda e pluviali in rame;

-NOTE: attualmente risulta privo di infissi esterni e di pavimentazione (solo massetto in cls.);

*Corpo distaccato di recente realizzazione (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO – con destinazione d'uso non accertabile) (ricadente nel terreno mappale 476 Fg 16):*

-copertura a capanna;

-canale di gronda in rame;

-NOTE: attualmente risulta privo di infissi esterni e di pavimentazione (solo massetto in cls.); in copertura sono presenti due canne blocchi per canne fumarie;

Piano Terra e Piano Primo (residenza):

*Porta di ingresso al piano terra:* portoncino classico ad un'anta

*Infissi esterni (finestre e porte finestre):*

-infissi finestre e porte finestre in PVC (ad una e a due ante) – doppi vetri di colore prevalentemente bianco; risultano di colore grigio quelli relativi alla porzione di fabbricato posto al piano terra rivestita con pietra a corsi regolari; le porte finestre di colore grigio lato nord est sono scorrevoli; la piccola finestra di cui risulta dotato il Bagno a servizio della Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) è costituita da un infisso in materiale ligneo e vetro;

-solo due finestre poste lungo il prospetto lato nord est ed una finestra posta lungo il prospetto lato sud ovest, tutte al secondo piano del fabbricato, risultano dotate di persiane alla genovese di colore grigio;

-le finestre poste lungo il prospetto nord ovest sono dotate di inferriata esterna;

-la porta finestra posta lungo il prospetto sud est, posta al secondo piano, risulta dotata di parapetto metallico / ringhiera metallica;

-la piccola finestra presente nel primo pianerottolo del vano scale (fra piano terra e piano primo) è dotata di inferriata esterna ;

*Porte interne:* NON RISULTANO INSTALLATE

*Pareti e soffitti:* in prevalenza intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco; TALUNI PORZIONI NECESSITANO DI COMPLETAMENTO, DI RISANAMENTO, DI RIFINITURE FINALI E DI TINTEGGIATURA;

NOTE: estese porzioni delle pareti e dei soffitti della Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) e del relativo bagno di servizio presentano fenomeni di degrado dell'intonaco (con estese macchie nere di umidità), presumibilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche;

*altri rivestimenti (Cucine e Bagni):*

locale Cucina / Cottura piano terra:

-la parete opposta a quella che ospita la porta finestra risulta rivestita con piastrelle in monocottura color creta; fori in parete per approvvigionamento idrico e scarico fumi;

-un angolo della stessa parete risulta rivestito con piastrelle in monocottura lucide di colore verde (nella parte inferiore) e di colore acquamarina (nella parte superiore), con sottostante porzione di pavimento (a base triangolare) leggermente rialzato;

-nell'angolo opposto della stessa parete trova collocazione una piccola nicchia ;

-nel soffitto, lato porte finestre, sono presenti due fori per le cappe delle canne fumarie;

*piccolo locale Cucina piano terra:*

-la parete opposta a quella che ospita la finestra risulta caratterizzata da una nicchia con parte del pavimento rialzato e con pareti rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa;

-le altre pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco (20x20 cm) per una altezza pari a ml 1,60 c.; le pareti non rivestite necessitano di tinteggiatura finale;

*Bagni piano primo:*

-i Bagni NECESSITANO DI COMPLETAMENTO;

-attualmente risultano privi degli elementi sanitari (elementi wc, bidet, lavabo, piatto doccia) e rubinetteria;

-le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare;

-i Bagni presentano alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm);

*Pavimentazioni interne:*

LE PAVIMENTAZIONI RISULTANO INCOMPLETE; IN TALUNI LOCALI DEL PIANO TERRA SONO PARZIALI (RISULTANO PAVIMENTATE SOLO ALCUNE PORZIONI); NEI LOCALI DEL PIANO PRIMO SONO ASSENTI

-al piano terra: i locali presentano alcune porzioni del piano di calpestio pavimento con piastrelle di colore grigio, elementi pezzatura rettangolare; la parte restante del piano di calpestio risulta ancora caratterizzata dalla presenza del massetto in calcestruzzo;

-al piano primo : PAVIMENTAZIONI NON PRESENTI;

-al piano sottotetto non abitabile: PAVIMENTAZIONI NON PRESENTI;

-non risultano presenti i battiscopa;

*Corpo adiacente di recente realizzazione – destinato a locale tecnico (mappale 274):* PAVIMENTAZIONI ASSENTI (solo massetto in cls.)

*Corpo distaccato di recente realizzazione (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO – con destinazione d'uso non accertabile) (ricadente nel terreno mappale 476 Fg 16):* PAVIMENTAZIONI ASSENTI (solo massetto in cls.)

*Scale interne:*

-le pedate dei gradini delle prime due rampe risultano in lastre di marmo bianco;

-le alzate sono rivestite con lastre di pietra rossa con venature bianche lucidata;

-i gradini e le alzate delle rampe che conducono al sottotetto sono ancora in cemento a vista;

-i pianerottoli non risultano ancora pavimentati;



*Soglie porte e finestre:*

- soglie finestre preesistenti, portone principale, nicchie laterali al portone principale: lastre di travertino;
- soglie porte finestre piano terra e gradini esterni alle porte finestre lato sud ovest: lastre di pietra grigia tipo arenaria;
- soglie finestre nuove: marmo bianco

*Elementi igienico – sanitari:*

- nei bagni NON RISULTANO INSTALLATI GLI ELEMENTI IGIENICO SANITARI (elementi wc, bidet, lavabo, piatto doccia);

*Impianti:*

-impianto elettrico: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee sottotraccia, dei punti luce e dei quadri (con passaggio fili interni), ma non risultano ancora essere posizionate le placche nei punti luce e nei relativi quadri elettrici. NON RISULTA PERTANTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO;

-impianto di riscaldamento: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle tubazioni sotto traccia di innesto per installazione dei corpi scaldanti, che non risultano installati. NON RISULTA PERTANTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;

-impianto idraulico / smaltimento acque reflue: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee / condutture sotto traccia, ma non risultano presenti gli elementi di rifinitura finali (quali sanitari, rubinetterie, etc.); NON RISULTA RICONTRABILE IL COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA FOGNARIA; NECESSITA DEFINIZIONE / ADEGUAMENTO A NORMA DI LEGGE DEL SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE (necessita dotazione di fossa settica tipo Imhoff previa autorizzazione degli organi competenti); i Bagni risultano incompleti e manchevoli di tutti i sanitari, così come la cucina e la zona cottura;

-non risulta predisposta l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Note: completamenti / adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità / collaudo : a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*

*DESCRIZIONE DEL MANUFATTO ADERENTE AL FABBRICATO PRINCIPALE destinato a Vano Tecnico (unito catastalmente al fabbricato principale Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16, mappale 274 - via 2 Giugno n. 25)*

-il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, è costituito da un vano al piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare; la sua superficie lorda complessiva è pari a circa 13,40 mq;

spessore muratura circa 34 cm. E' dotato di una piccola finestrella sul lato nord est, con presenza di elementi frangisole disposti a triangolo isoscele, attualmente priva di infisso. Il manufatto è caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi. Intonaco esterno al civile, tinteggiati di colore giallo, come il fabbricato principale. Intonaco interno a civile. Risulta alcuna privo di pavimentazione interna (risulta presente solo il massetto in calcestruzzo). Presente impianto elettrico sottotraccia da completare; si rileva anche la mancata installazione delle placchette. Necessita di rifiniture e tinteggiature interna. La destinazione d'uso prevista come da autorizzazione edilizia è quella di locale tecnico. Altezze nette interne: solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,65 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,36 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL MANUFATTO DISTACCATO RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE** (ricadente nel terreno Dist. Cat. Terreni mappale 476 Fg. 16) - identificato come manufatto B nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno) - **PRIVO DI TITOLO EDILIZIO**

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto di recente realizzazione ad un piano costituito da un unico vano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

Pareti interne ed esterne intonacate al grezzo; copertura del tipo a capanna; sulla copertura sono presenti due elementi camini non rifiniti; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde e scossaline in rame; non risultano presenti i pluviali. Il piano di calpestio risulta costituito da un massetto di calcestruzzo corrente al livello del marciapiede esterno laterale; sopra il massetto non sussiste ulteriore pavimentazione. Il manufatto in argomento risulta privo di impianti.

Altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E SISMICO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI, EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.**

*In via generale si specifica e si ribadisce sin da ora che :*

**LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI POSTI IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, PREVIA LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA E L'OTTENIMENTO DEI NECESSARI NULLA OSTA / AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI COMPETENTI IN ORDINE AI VINCOLI SUSSISTENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I., RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, sottotetto non abitabile, scala interna.

**Identificazione catastale:**

- foglio 16 particella 274 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO n. 25, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 Pratica n. SP0190506 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37872.1/2011)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 274 Classamento: Rendita: Euro 1.562,28 Categoria A/7 a), Classe 1, Consistenza 11 vani Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. 25 Piano T-1

a) A/7: Abitazioni in villini

Dati di superficie: Totale: 249 mq Totale escluse aree scoperte b): 237 mq

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 Pratica n. SP0190506 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37872.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" -

cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 274 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 274 Impianto meccanografico del 30/06/1987 Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. 25 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 - Pratica n. SP0183081 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31175.1/2011)

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.562,28 Categoria A/7 a), Classe 1, Consistenza 11 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 - Pratica n. SP0190506 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37872.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati di superficie: Totale: 249 mq

Totale escluse aree scoperte b): 237 mq

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/11/2010, prot. n. SP0207047 Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati:

1 1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 2 piani abitabili (oltre piano sottotetto non abitabile); 2 piani fuori terra.

Confini: sopra l'aria, sotto il suolo, ai lati il terreno dist. cat. al Fg. 16 mappale 476 (ex mappale 455) stessa proprietà - salvo altri.

Immobile costruito nel periodo 1972 / 1973 - interessato da successive ristrutturazioni / sanatorie



*vista dei prospetti lati sud est e nord est del fabbricato residenziale oggetto di E.I. (dist. Cat. Fg. 16 mapp. 274); sul davanti (P.T.) il porticato che è stato tamponato; sulla sinistra il manufatto privo di titolo*



*INTERNO – PIANO TERRA (fabbricato residenziale dist. cat. Fg. 16, mapp. 274) - vista del locale Soggiorno (NB: LAVORI SOSPESI E NON COMPLETATI)*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

Fra i più importanti centri limitrofi troviamo la città di La Spezia, il cui centro che risulta distante circa 12 km; fra gli altri centri si annotano: Lerici: 21,5 Km circa - 26 minuti circa; Sarzana: 17,4 Km circa - 22 minuti circa; Porto Venere: 26 km circa - 42 minuti circa; Aulla: 19,4 km circa - 21 minuti circa.

Il traffico nella zona, lungo via 2 Giugno è locale, sporadico e scorrevole.

I parcheggi sono sufficienti; nelle vicinanze non esistono parcheggi pubblici.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria come viabilità comunali.

Le urbanizzazioni secondarie, compresi i servizi di prima necessità e i pubblici servizi di base, sono poste/i in località Pian di Follo, ove ha sede anche il Comune, ad una distanza di circa 4,4 km.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

- alla Spezia Capoluogo: Castello San Giorgio, Museo Navale; Museo Lia; altri poli museali;
- fuori città: Cinque Terre (raggiungibili via mare, via treno e via strada); Isola Palmaria (raggiungibile via mare da Lerici, La Spezia e Porto Venere); Sarzana; Porto Venere; Lerici; Luni antica; centri storici medievali della Lunigiana; aree parco (lungo il fiume Magra).

I SERVIZI di seguito indicati sono localizzati nel vicino abitato di Pian di Follo ad una distanza di circa 4,4 km.



foto dall'alto della zona ove è localizzato il compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230, (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



foto aerea con base catastale sovrapposta con indicazione del compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali: 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230 (LOTTO UNICO) – fonte: Geoportale Regione Liguria

SERVIZI

- campo da tennis
- biblioteca
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- parco giochi
- scuola per l'infanzia
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante circa 300 ml fermata autobus verso Pian di Follo
- aeroporto distante Pisa (km 80 c.); Genova (km 112 c.)
- autostrada distante A12 casello aut. Albiano-Ceparana (km 5,2 c.)
- ferrovia distante stazione La Spezia Centrale (km 12 c.)
- porto distante porto imbarco traghetti La Spezia (km 14,2 c.)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE (ABITAZIONE - Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 - via 2 Giugno n. 25)**

Trattasi di **EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE isolato** della superficie commerciale lorda pari a mq 302,50, che si sviluppa su due piani, oltre un piano sottotetto non abitabile, collegati da scala interna, di cui il piano terra destinato in parte a residenza ed in parte ad accessori ed il piano primo a residenza, localizzato in via Due Giugno n. 25, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

L'edificio residenziale risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 274. L'edificio risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto

di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Al fabbricato oggetto di E.I. dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 274 risultano pertinentziali i seguenti manufatti accessori, adiacenti fra di loro, anch'essi oggetto di E.I.:

-locale deposito, in parte seminterrato lato sud ovest, dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 456 della superficie catastale di 53 mq;

-locale cantina, in parte seminterrato lato sud ovest e nord ovest, dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16 mappale 373 della superficie catastale di 30 mq;

inoltre:

-nel terreno dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappale 476 trova collocazione una cisterna interrata .

#### *IL CONTESTO IN CUI RISULTANO COLLOCATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.:*

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere il fabbricato oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo, nel Comune di Follo (SP), si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est , si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dall'accesso al fabbricato posto a monte.

#### *GLI ACCESSI AL FABBRICATO (mappale 274 Fg. 16) E AL COMPENDIO IMMOBILIARE:*

Il fabbricato risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Il primo accesso, localizzato lungo la strada comunale via Due Giugno, si trova a valle del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato est) e risulta caratterizzato da un cancello vetusto a due ante che immette in un percorso ascendente (lunghezza circa 100 ml, larghezza circa 2,5 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta, in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 (oggetto di E.I.) e successivamente il terreno distinto con il mappale 476

(oggetto di E.I.) e conducono nell'area antistante al fabbricato (lato est); il percorso ad oggi non risulta facilmente praticabile.

Il secondo accesso, localizzato dopo un breve tratto di una stradina carrabile che si diparte da via Due Giugno (lunghezza percorso circa 100 ml), si trova a monte del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato ovest) e risulta caratterizzato da un cancello metallico vetusto a quattro ante, sorrette da due pilastri in cemento armato, che immette in un percorso carrabile discendente (lunghezza pari a circa 70 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza media di circa 3 ml, in mediocri condizioni manutentive, costituito da un tornante che attraversa il terreno distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.) e conduce nell'area pavimentata con un massetto in calcestruzzo a vista posta lungo il lato sud del fabbricato.

#### *GLI ESTERNI DEL FABBRICATO (mappale 274 Fg. 16)*

*premessa: gli esterni del fabbricato, anche le aree immediatamente poste a perimetro dello stesso, ricadono interamente nel terreno distinto a catasto al Mappale 476 (oggetto di E.I.) del Foglio 16, che lo ingloba.*

Il fabbricato residenziale oggetto di E.I. presenta una planimetria a base rettangolare, con un corpo aggiunto di recente sul lungo il prospetto lato nord est. Una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari; le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo. La copertura è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente in mezzeria e parallelamente al lato maggiore del fabbricato; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e il manto di copertura risultano in discreto stato di conservazione.

Il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, facente parte dello stesso mappale del fabbricato principale (particella 274 foglio 16) è costituito da un piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare. È caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi esterni. La destinazione d'uso prevista come da autorizzazione edilizia è quella di locale tecnico.

Gli infissi esterni presenti al piano terra e al piano primo (finestre e porte finestre) del fabbricato principale sono in PVC con doppi vetri di colore prevalentemente bianco; risultano di colore grigio quelli relativi alla porzione di fabbricato posto al piano terra rivestita con pietra a corsi regolari.

Solo due finestre poste lungo il prospetto lato nord est ed una finestra posta lungo il prospetto lato sud ovest, tutte al secondo piano del fabbricato, risultano dotate di persiane alla genovese di colore grigio.

Le finestre poste lungo il prospetto nord ovest sono dotate di inferriata esterna.

La porta finestra posta lungo il prospetto sud est, posta al secondo piano, risulta dotata di parapetto metallico / ringhiera metallica.

L'area intorno al fabbricato, facente parte del terreno distinto al Catasto Terreni con il mappale 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo (armato con rete metallica). Lungo il perimetro del fabbricato è visibile la guaina di protezione non ancora ricoperta dalla pavimentazione definitiva. La pavimentazione in calcestruzzo si protende lungo il lato nord est del fabbricato



mediamente per una profondità di circa 7,20 ml; lungo il lato nord ovest per una profondità di circa 1,60 ml; lungo il lato sud ovest per una profondità di circa 4,30 ml; lungo il lato sud est per una profondità di circa 7,70 ml.

L'area esterna posta sul lato sud ovest del fabbricato risulta delimitata a sud ovest da un muretto basso di contenimento in calcestruzzo che contiene il terreno retrostante ad uso agricolo; in corrispondenza di detto muretto, sul lato esterno ad esso, sono presenti n. 6 pali in legno (sez. quadrata 12x12 cm) di altezza pari a circa 2,60 ml.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUCATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.**

L'area pavimentata con il massetto in calcestruzzo, lungo la porzione posta più a sud est rispetto al fabbricato principale, si prolunga per qualche metri fino ad innestarsi con il percorso carrabile, anch'esso caratterizzato da un massetto in calcestruzzo, che conduce al cancello posto in corrispondenza dell'accesso posto più a monte (lato ovest) del compendio immobiliare oggetto di E.I.

In corrispondenza dell'area destinata a giardino, ad una distanza di circa 19 metri dal fabbricato principale, trova collocazione una fontana con piccolo stagno circolare (attualmente non in funzione) con diametro lordo pari a circa 2,80 ml.

Il compendio immobiliare (mappali 476 e 115 del Fg 16 – oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

*IL FABBRICATO RESIDENZIALE (Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16, mappale 274 – piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile)*

La costruzione del fabbricato residenziale oggetto di E.I. risale al periodo 1972-1973. Successivamente è stato interessato da interventi di ristrutturazione.

**IMPORTANTE: ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO RISULTA INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (OPERE ESTERNE ED INTERNE) I CUI LAVORI RISULTANO SOSPESI E NON COMPLETATI ; TALE CIRCOSTANZA NON CONSENTE UN UTILIZZO IMMEDIATO DELL'IMMOBILE PER GLI USI AD ESSO ASCRITTI; ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO SI PRESENTA COME UN CANTIERE SOSPESO.**

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL FABBRICATO OGGETTO DI E.I. PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE /**

**ADEGUAMENTI / DEMOLIZIONI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDETE ANCHE GLI EVENTUALI / NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO.**

In ragione di quanto sopra si premette che la descrizione dei locali è riferita allo stato riscontrato in sede di sopralluogo; il confronto dello stato attuale con lo stato effettivamente autorizzato è descritto nella sezione dedicata alla conformità edilizia dell'immobile oggetto di E.I.

Ai fini della descrizione dei singoli locali si precisa sin da ora che gli stessi non risultano ancora dotati delle rifiniture essenziali e necessarie anche in materia impiantistica ai fini dell'utilizzo a fini abitativi del fabbricato in oggetto. Ne consegue che l'agibilità degli stessi potrà essere acquisita, a cura e spese del soggetto aggiudicatario, solo previa il completamento dei necessari lavori di rifinitura, salvo eventuali ripristini / regolarizzazioni / adeguamenti di legge.

L'EDIFICIO RESIDENZIALE oggetto di E.I., che si sviluppa su due livelli con un piano sottotetto non abitabile, presenta un accesso localizzato al piano terra lungo il prospetto lato nord est; l'ingresso è posto leggermente all'interno rispetto al profilo murario del prospetto ed è anticipato da un piccolo spazio porticato;

L'EDIFICIO RESIDENZIALE oggetto di E.I. risulta attualmente costituito dai seguenti locali:

al Piano Terra:

-n.1 piccolo spazio porticato posto dinnanzi all'ingresso principale sul lato sud est del fabbricato (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); ai lati di detto spazio porticato sono presenti due piccole nicchie prive di infissi di chiusura;

-n. 1 ampio locale derivante dalla chiusura / tamponatura del portico preesistente; **SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL TAMPONAMENTO / CHIUSURA DEL PRESISTENTE PORTICATO E' STATO POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO A MEZZO DI OPERE MURARIE E INSTALLAZIONE DI INFISSI (FINESTRE E PORTE FINESTRE) IN CORRISPONDENZA DELLE ORIGINARIE APERTURE; NE CONSEGUE CHE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO ORIGINARIO AUTORIZZATO CON DEMOLIZIONI / RIPRISTINI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, CON RICHIESTA ED OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI;** il locale ex porticato risulta dotato di n. 2 finestre e n. 1 porta finestra (tutte a due ante) lungo il lato sud est e da due ampie porte finestre, con infissi scorrevoli, lungo il lato nord est; infissi esterni in PVC a doppi vetri; quelli posti lungo il lato sud est sono di colore bianco; quelli posti lungo il lato nord est sono di colore grigio; le pareti interne corrispondenti alle murature lato sud est e lato nord est si presentano rivestite in pietra naturale a corsi regolari, come nella rispettiva porzione di muratura lato esterno; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

-n.1 disimpegno, posto subito dopo l'ingresso (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); la porzione di disimpegno posto dopo l'ingresso è delimitata a destra da una piccola nicchia che ospita i contatori, a sinistra da un piccolo locale ripostiglio privo di finestre; il disimpegno immette oltre che nell'ampio vano derivante dalla chiusura del porticato preesistente, anche in un ampio Soggiorno, nel vano scale che conduce al piano

superiore e nel locale sottoscala; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n. 1 piccola nicchia contatori (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità);*

*-n. 1 piccolo ripostiglio* privo di finestre *(rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità);* piano di calpestio non pavimentato;

*-n. 1 locale sottoscala / bagno / locale caldaia (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità);* detto locale risulta dotato di n. 1 finestra lato nord ovest costituita da un infisso a due ante con doppi vetri in PVC di colore bianco; la finestra esternamente risulta dotata di inferriata; le pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore creta di pezzatura rettangolare; a parete risultano presenti le tubazioni dell'impianto idrico e a pavimento per lo smaltimento delle acque reflue; da quanto si evince dallo stato autorizzato sotto il profilo edilizio una porzione di detto locale è destinata a Bagno ed una a locale caldaia; piano di calpestio pavimentato parzialmente;

*-n. 1 vano scale* costituito da due rampe, intervallate da pianerottolo, che conducono al piano primo e al sottotetto non abitabile; il primo pianerottolo è dotato di una piccola finestra costituita da un infisso ad un'anta con doppi vetri in PVC di colore bianco; la finestra esternamente risulta dotata di inferriata; le pedate delle prime due rampe risultano in lastre di marmo bianco; le alzate sono rivestite con lastre di pietra rossa con venature bianche lucidate; i gradini e le alzate delle rampe che conducono al sottotetto sono ancora in cemento a vista; i pianerottoli non risultano ancora pavimentati; la seconda rampa di scale (che conduce al piano primo) risulta dotata di ringhiera metallica con elementi verticali tinteggiati di nero;

*-n. 1 ampio soggiorno (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);* il locale risulta dotato di n. 1 finestra ad un'anta lungo il lato nord ovest dotata di inferriata sul lato esterno e di n. 3 porte finestra (di cui due ad un'anta ed una a due ante) lungo il lato sud ovest; gli infissi esterni sono in PVC a doppi vetri di colore bianco; dal soggiorno si accede nella zona che da quanto riscontrabile in sede di rilevamento risulta destinabile a cucina / zona cottura; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n. 1 locale cucina / zona cottura (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati; rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità);* il locale risulta dotato di n. 1 porta finestra a due ante lungo il lato sud ovest, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; la parete opposta a quella che ospita la porta finestra risulta rivestita con piastrelle in monocottura color creta; un angolo della stessa parete risulta rivestito con piastrelle in monocottura lucida di colore verde (nella parte inferiore) e di colore acquamarina (nella parte superiore), con sottostante porzione di pavimento (a base triangolare) leggermente rialzato; nell'angolo opposto della stessa parete trova collocazione una piccola nicchia e fori per approvvigionamento idrico e scarico fumi; nel soffitto, lato porte finestre, sono presenti due fori per le cappe delle canne fumarie; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

*-n. 1 piccolo locale cucina (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);* il locale risulta dotato di n. 1 porta finestra a due ante lungo il lato sud est e da n. 1 finestra a due ante lungo il lato sud ovest; entrambi gli infissi esterni sono in PVC a doppi vetri di colore bianco; la parete opposta a quella che ospita la finestra risulta caratterizzata da una nicchia con parte del pavimento rialzato e con parti della parete rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa; le altre pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco (20x20 cm) per una altezza pari a ml 1,60 c.; le

pareti non rivestite necessitano di tinteggiatura finale; piano di calpestio pavimentato solo parzialmente;

Note: i pavimenti dei locali posti al piano terra risultano posizionati solo in limitate porzioni di alcuni locali; nella maggior parte delle superfici calpestabili i pavimenti non sono stati ancora posizionati e risulta ancora visibile il massetto in calcestruzzo.

al Piano Primo:

-n. 1 vano scale, che conduce al piano terra e al piano sottotetto non abitabile (si richiama la descrizione sopra riportata in relazione alla descrizione dei locali del Piano Terra);

-n. 1 disimpegno / corridoio (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); il corridoio in lunghezza si sviluppa parallelamente al lato più lungo del fabbricato subito dopo l'ingresso; il corridoio sul lato nord ovest risulta dotato di n. 1 finestra a due ante, dotata di inferriata all'esterno, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; il predetto disimpegno / corridoio consente la distribuzione interna ai distinti locali collocati al piano primo del fabbricato; piano di calpestio non pavimentato;

-n. 4 camere di cui n. 3 dotate di locale Bagno (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);

più in particolare:

-la Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) lungo il lato nord est risulta dotata di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; estese porzioni delle pareti e dei soffitti presentano fenomeni di degrado dell'intonaco (con estese macchie nere di umidità), presumibilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche; la Camera 1 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 2 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), il cui accesso è posto nella parte terminale del corridoio, risulta dotata lungo il lato nord est di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, provvista di persiana alla genovese di colore grigio sul lato esterno, e lungo il lato sud est di n. 1 porta finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, con ringhiera / parapetto metallico sul lato esterno; da detta porta finestra si accedeva ad un piccolo terrazzo a sbalzo che è stato demolito (la sua rimozione non trova riscontro nello stato autorizzato); dalla Camera 2 si accede ad un locale che deriva dalla tamponatura di un terrazzo porticato preesistente; piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 3 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), risulta dotata lungo il lato sud ovest di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, provvista di persiana alla genovese di colore grigio sul lato esterno; la Camera 3 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); lungo gli angoli della parete interna che separa la Camera 3 dal locale ricavato dall'ex portico tamponato, trovano collocazione degli ispessimenti della parete divisoria atti a contenere le sezioni delle canne fumarie che provengono dal piano inferiore; piano di calpestio non pavimentato;

-la Camera 4 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo), risulta dotata lungo il lato sud ovest di n. 1 finestra con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; la Camera 3 risulta altresì dotata di un locale Bagno (descritto successivamente); nell'angolo ovest della Camera 4 trova collocazione un piccolo ripostiglio privo di finestre; piano di calpestio non pavimentato;

-n. 3 Bagni, a servizio delle Camere 1, 3 e 4 (come indicate nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) - (la destinazione è desumibile dallo stato dei luoghi con lavori attualmente sospesi / non completati e dallo stato autorizzato, rispetto al quale sussistono difformità);

più in particolare:

-il Bagno a servizio della Camera 1, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di una piccola finestra ad un'anta in legno, posta sul lato nord est; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il pavimento del vano doccia risulta rialzato di circa 10 cm; le stesse condizioni di degrado dell'intonaco, dovuto a presumibili infiltrazioni di acque meteoriche, già riscontrate nella Camera 1, risultano presenti in alcune porzioni delle pareti e del soffitto del Bagno; piano di calpestio non pavimentato;

-il Bagno a servizio della Camera 3, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, posta sul lato sud ovest; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e rubinetteria, e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il bagno presenta alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm); piano di calpestio non pavimentato;

-il Bagno a servizio della Camera 4, direttamente accessibile da quest'ultima, risulta dotato di finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco, posta sul lato sud ovest; il Bagno risulta privo degli elementi sanitari e rubinetteria, e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare; il bagno presenta alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm); piano di calpestio non pavimentato;

-n. 1 locale, direttamente accessibile dalla Camera 2, che deriva dalla tamponatura di un terrazzo porticato preesistente; il nuovo locale lungo il lato sud ovest risulta dotata di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; piano di calpestio non pavimentato; **SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE IL TAMPONAMENTO / CHIUSURA DEL PRESISTENTE PORTICATO E' STATO POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO A MEZZO DI OPERE MURARIE E INSTALLAZIONE DI INFISSI (IN RELAZIONE ALLA NUOVA FINESTRA) IN CORRISPONDENZA DELLE ORIGINARIE APERTURE; NE CONSEGUE CHE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO ORIGINARIO AUTORIZZATO CON DEMOLIZIONI / RIPRISTINI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, CON RICHIESTA ED OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI;**

-n. 1 locale cabina armadi (rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità); il locale cabina armadi lungo il lato nord est risulta dotato di una finestra a due ante, con infisso esterno in PVC a doppi vetri di colore bianco; lungo le pareti e il massetto in calcestruzzo del piano di calpestio, non ancora pavimentato, si rileva la presenza di tubazioni per approvvigionamento idrico e smaltimento reflui che lasciano intendere un potenziale utilizzo del locale in oggetto come Bagno;

Note: i pavimenti dei locali posti al piano primo non sono stati ancora posizionati e risulta ancora

visibile il massetto in calcestruzzo.

SI PREMETTE SIN DA ORA CHE LA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEI LOCALI SOPRA DESCRITTI, SALVO GLI INTERVENTI DI MAGGIORE CONSISTENZA SOPRA DESCRITTI, DERIVA DA UNA SERIE DI INTERVENTI INTERNI CHE HANNO DETERMINATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI LOCALI RISPETTO ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO; NE CONSEGUE LA NECESSITA', A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, DI PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DI DETTE OPERE POSTE IN ESSERE IN DIFFORMITA', CON LA PRECISAZIONE CHE LE OPERE NON RITENUTE SANABILI DOVRANNO ESSERE DEMOLITE CON RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO.

*al Piano sottotetto non abitabile:*

-il piano sottotetto è raggiungibile a mezzo delle dure rampe di scale che si dipartono dal piano primo; il punto di arrivo al piano del sottotetto consente l'accesso allo stesso solo mantenendo una posizione accovacciata; il sottotetto si presenta come un unico spazio ove sono presenti le strutture murarie sottocolmo e laterali in elementi / mattoni in laterizio che sorreggono la struttura di copertura costituita da travi e travetti lignei con pannelli isolanti sovrastanti; risulta presente una finestra a tetto; il piano di calpestio è in massetto in calcestruzzo non pavimentato; altezza sotto trave di colmo: poco superiore ml 2,00 circa (*rispetto allo stato autorizzato rilevabile dai grafici di sezione sussistono possibili contenute difformità in relazione alla pendenza del tetto e alla possibile maggior altezza della linea di colmo del tetto*)

*Altezze nette interne dei locali:*

*Piano Terra fabbricato principale (mappale 274 Fg 16):*

- parte dei locali con porzioni di pavimento finito: variabili fra ml. 2,84 circa e ml. 2,86 circa
- parte dei locali con porzioni di massetto in calcestruzzo (pavimento da completare): variabili fra ml. 2,85 circa e ml. 2,87 circa;
- alcune nicchie presenti al piano terra (nicchie ai lati del portico di ingresso, nel locale cucina e nel locale cottura pranzo) presentano la quota di pavimento leggermente rialzato;

*Piano Terra manufatto aderente al fabbricato principale (mappale 274 Fg. 16) (destinazione d'uso prevista locale tecnico) con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,65 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,36 circa (senza pavimento finito);*

*Piano Terra manufatto distaccato rispetto al fabbricato principale (ricadente nel mappale 476 Fg. 16) con solaio inclinato con colmo centrale (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO): altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito);*

*Piano Primo fabbricato principale (mappale 274 Fg. 16) (nota: i locali non risultano ancora pavimentati):* locali ancora con massetto in calcestruzzo (pavimento da completare): ml 2,94 circa; i locali bagno presentano alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm).

**RIFINITURE:**

Esterni:

PROSPETTI:

*Intonaci / rivestimenti esterni:*

- una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari;
  - le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo;
- nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura risultano in discreto stato di conservazione;

COPERTURE:

*Fabbricato principale residenziale (mappale 274):*

- la copertura del fabbricato principale è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente lungo il lato maggiore del fabbricato;
- manto di copertura in elementi tipo marsigliesi;
- gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame; presenza di camini in copertura e piccola finestra a tetto;

*Corpo adiacente di recente realizzazione – destinato a locale tecnico (mappale 274):*

- copertura a padiglione con gronda costante orizzontale;
- canale di gronda e pluviali in rame;
- NOTE: attualmente risulta privo di infissi esterni e di pavimentazione (solo massetto in cls.);

*Corpo distaccato di recente realizzazione (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO – con destinazione d'uso non accertabile) (ricadente nel terreno mappale 476 Fg 16):*

- copertura a capanna;
- canale di gronda in rame;
- NOTE: attualmente risulta privo di infissi esterni e di pavimentazione (solo massetto in cls.); in copertura sono presenti due canne blocchi per canne fumarie;

Piano Terra e Piano Primo (residenza):

*Porta di ingresso al piano terra:* portoncino classico ad un'anta

*Infissi esterni (finestre e porte finestre):*

- infissi finestre e porte finestre in PVC (ad una e a due ante) – doppi vetri di colore prevalentemente bianco; risultano di colore grigio quelli relativi alla porzione di fabbricato posto al piano terra rivestita con pietra a corsi regolari; le porte finestre di colore grigio lato nord est sono scorrevoli; la piccola finestra di cui risulta dotato il Bagno a servizio della Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) è costituita da un infisso in materiale ligneo e vetro;
- solo due finestre poste lungo il prospetto lato nord est ed una finestra posta lungo il prospetto lato sud ovest, tutte al secondo piano del fabbricato, risultano dotate di persiane alla genovese di colore grigio;

- le finestre poste lungo il prospetto nord ovest sono dotate di inferriata esterna;
- la porta finestra posta lungo il prospetto sud est, posta al secondo piano, risulta dotata di parapetto metallico / ringhiera metallica;
- la piccola finestra presente nel primo pianerottolo del vano scale (fra piano terra e piano rimo) è dotata di inferriata esterna ;

*Porte interne:* NON RISULTANO INSTALLATE

*Pareti e soffitti:* in prevalenza intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco; TALUNI PORZIONI NECESSITANO DI COMPLETAMENTO, DI RISANAMENTO, DI RIFINITURE FINALI E DI TINTEGGIATURA;

NOTE: estese porzioni delle pareti e dei soffitti della Camera 1 (come indicata nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano primo) e del relativo bagno di servizio presentano fenomeni di degrado dell'intonaco (con estese macchie nere di umidità), presumibilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche;

*altri rivestimenti (Cucine e Bagni):*

locale Cucina / Cottura piano terra:

- la parete opposta a quella che ospita la porta finestra risulta rivestita con piastrelle in monocottura color creta; fori in parete per approvvigionamento idrico e scarico fumi;
- un angolo della stessa parete risulta rivestito con piastrelle in monocottura lucide di colore verde (nella parte inferiore) e di colore acquamarina (nella parte superiore), con sottostante porzione di pavimento (a base triangolare) leggermente rialzato;
- nell'angolo opposto della stessa parete trova collocazione una piccola nicchia;
- nel soffitto, lato porte finestre, sono presenti due fori per le cappe delle canne fumarie;

piccolo locale Cucina piano terra:

- la parete opposta a quella che ospita la finestra risulta caratterizzata da una nicchia con parte del pavimento rialzato e con pareti rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa;
- le altre pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco (20x20 cm) per una altezza pari a ml 1,60 c.; le pareti non rivestite necessitano di tinteggiatura finale;

Bagni piano primo:

- i Bagni NECESSITANO DI COMPLETAMENTO;
- attualmente risultano privi degli elementi sanitari (elementi wc, bidet, lavabo, piatto doccia) e rubinetteria;
- le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica color creta di pezzatura rettangolare;
- i Bagni presentano alcune porzioni (zone destinate ai wc, bidet e vani doccia) con la quota del pavimento rialzata (circa 10 cm);

*Pavimentazioni interne:*

LE PAVIMENTAZIONI RISULTANO INCOMPLETE; IN TALUNI LOCALI DEL PIANO TERRA SONO PARZIALI (RISULTANO PAVIMENTATE SOLO ALCUNE PORZIONI); NEI LOCALI DEL PIANO PRIMO SONO ASSENTI



-al piano terra: i locali presentano alcune porzioni del piano di calpestio pavimento con piastrelle di colore grigio, elementi pezzatura rettangolare; la parte restante del piano di calpestio risulta ancora caratterizzata dalla presenza del massetto in calcestruzzo;

-al piano primo : PAVIMENTAZIONI NON PRESENTI;

-al piano sottotetto non abitabile: PAVIMENTAZIONI NON PRESENTI;

-non risultano presenti i battiscopa;

*Corpo adiacente di recente realizzazione – destinato a locale tecnico (mappale 274):*  
PAVIMENTAZIONI ASSENTI (solo massetto in cls.);

*Corpo distaccato di recente realizzazione (PRIVO DI TITOLO EDILIZIO – con destinazione d'uso non accertabile) (ricadente nel terreno mappale 476 Fg 16):* PAVIMENTAZIONI ASSENTI (solo massetto in cls.)

*Scale interne:*

-le pedate dei gradini delle prime due rampe risultano in lastre di marmo bianco;

-le alzate sono rivestite con lastre di pietra rossa con venature bianche lucidate;

-i gradini e le alzate delle rampe che conducono al sottotetto sono ancora in cemento a vista;

-i pianerottoli non risultano ancora pavimentati;

*Soglie porte e finestre:*

-soglie finestre preesistenti, portone principale, nicchie laterali al portone principale: lastre di travertino;

-soglie porte finestre piano terra e gradini esterni alle porte finestre lato sud ovest: lastre di pietra grigia tipo arenaria;

-soglie finestre nuove: marmo bianco

*Elementi igienico – sanitari:*

-nei bagni NON RISULTANO INSTALLATI GLI ELEMENTI IGIENICO SANITARI (elementi wc, bidet, lavabo, piatto doccia);

*Impianti:*

-impianto elettrico: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee sottotraccia, dei punti luce e dei quadri (con passaggio fili interni), ma non risultano ancora essere posizionate le placche nei punti luce e nei relativi quadri elettrici. NON RISULTA PERTANTO DISPONIBILE / PRODOTTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO;

-impianto di riscaldamento: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle tubazioni sotto traccia di innesto per installazione dei corpi scaldanti, che non risultano installati. NON RISULTA PERTANTO DISPONIBILE / PRODOTTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO / CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;

-impianto idraulico / smaltimento acque reflue: NON RISULTA COMPLETATO; sulle murature interne si rileva la presenza delle linee / condutture sotto traccia, ma non risultano presenti gli elementi di rifinitura finali (quali sanitari, rubinetterie, etc.); NON RISULTA

RISCONTRABILE IL COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA FOGNARIA; NECESSITA DEFINIZIONE / ADEGUAMENTO A NORMA DI LEGGE DEL SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE (necessita dotazione di fossa settica tipo Imhoff previa autorizzazione degli organi competenti); i Bagni risultano incompleti e manchevoli di tutti i sanitari, così come la cucina e la zona cottura;

-non risulta predisposta l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario (NOTE: nell'atto di compravendita del 20.04.2012 rep. n. 53.725 - racc. n. 6.021 (notaio rogante: Dr. Massimo Mariano in Arcola), in forza del quale l'attuale società esecutata è divenuta proprietaria del fabbricato residenziale dist. cat. al Fg. 16 mapp. 274 si riporta che *"Le parti, avvertite da me notaio, dichiarano di essere edotte sulla normativa vigente in materia di rendimento energetico e di certificazione energetica degli edifici. Al riguardo la parte acquirente in persona come sopra, dichiara e da' atto, ad ogni effetto di legge , di aver ricevuto, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, tutte le informazioni e la documentazione di cui alla suddetta normativa; in particolare dichiara e da' atto, di aver ricevuto, dalla parte venditrice, l'attestato di certificazione energetica n. 378, con validità fino all'11 gennaio 2011 predisposto dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* soggetto certificatore abilitato ai sensi della vigente normativa regionale (n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dell'Elenco Certificatori), riguardante l'unità immobiliare compravenduta"*.

Note: completamenti / adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità / collaudo : a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*

*DESCRIZIONE DEL MANUFATTO ADERENTE AL FABBRICATO PRINCIPALE destinato a Vano Tecnico (unito catastalmente al fabbricato principale Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 16, mappale 274 - via 2 Giugno n. 25)*

-il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, è costituito da un vano al piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare; la sua superficie lorda complessiva è pari a circa 13,40 mq; spessore muratura circa 34 cm. E' dotato di una piccola finestrella sul lato nord est, con presenza di elementi frangisole disposti a triangolo isoscele, attualmente priva di infisso. Il manufatto è caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi. Intonaco esterno al civile, tinteggiati di colore giallo, come il fabbricato principale. Intonaco interno a civile. Risulta alcuna priva di pavimentazione interna (risulta presente solo il massetto in calcestruzzo). Presente impianto elettrico sottotraccia da completare; si rileva anche la mancata installazione delle placchette. Necessita di rifiniture e tinteggiature interna. La destinazione d'uso prevista come da ultimo titolo edilizio è quella di locale tecnico. Altezze nette interne: solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,65 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,36 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

\*\*\*

*DESCRIZIONE DEL MANUFATTO DISTACCATO RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE (ricadente nel terreno Dist. Cat. Terreni mappale 476 Fg. 16) - identificato come manufatto B nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno) - **PRIVO DI TITOLO EDILIZIO***

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto di recente

realizzazione ad un piano costituito da un unico vano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

Pareti interne ed esterne intonacate al grezzo; copertura del tipo a capanna; sulla copertura sono presenti due elementi camini non rifiniti; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde e scossaline in rame; non risultano presenti i pluviali. Il piano di calpestio risulta costituito da un massetto di calcestruzzo corrente al livello del marciapiede esterno laterale; sopra il massetto non sussiste ulteriore pavimentazione. Il manufatto in argomento risulta privo di impianti.

Altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

**SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E SISMICO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI, EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.**

*In via generale si specifica e si ribadisce sin da ora che :*

**LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI POSTI IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, PREVIA LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA E L'OTTENIMENTO DEI NECESSARI NULLA OSTA / AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI COMPETENTI IN ORDINE AI VINCOLI SUSSISTENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I., RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

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

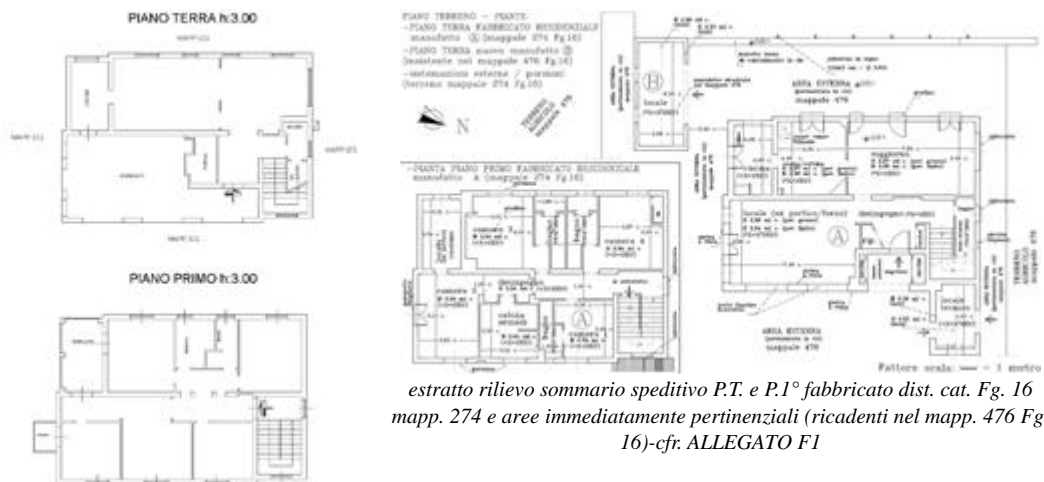
CONSISTENZA:

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
FABBRICATO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (piano terra e piano primo) - stato autorizzato	252,00	x	100 %	=	252,00
PORTICI / ACCESSORI (piano terra e piano primo) - stato autorizzato	73,00	x	60 %	=	43,80
LOCALE TECNICO (piano terra) - stato autorizzato	13,40	x	50 %	=	6,70

<b>Totale:</b>	<b>338,40</b>	<b>302,50</b>
----------------	---------------	---------------



estratto planimetria catastale della U.I.U.  
relativa all'immobile oggetto di Esecuzione  
Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del  
Comune di FOLLO (SP), loc. Sorbolo, via 2  
Giugno, Foglio 16, particella 274  
(ABITAZIONE P.T.e P. 1°) -cfr. ALLEGATO B1

## 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 (fabbricato residenziale) ed in particolarità delle seguenti peculiarità positive / negative: -periodo di costruzione risalente ad epoca riferibile al periodo 1972/1973, interessato da successivi interventi di ristrutturazione e di sanatorie edilizie; -lavori di ristrutturazione in corso attualmente sospesi /interrotti con opere ancora da completare; -presenza di criticità edilizie e catastali anche di natura rilevante che necessitano di regolarizzazione edilizia e di ripristini in relazione agli interventi non ritenuti sanabili a cura e spese dell'aggiudicatario; -contesto in cui risulta localizzato il fabbricato oggetto di E.I. in zona collinare agricola poco distante dalla località di Pian di Follo (località Sorbolo); -traffico sporadico; -l'esecutato risulta proprietario di 1 / 1 dell'immobile oggetto di E.I. sull'intera proprietà; -l'immobile in ragione della presenza di lavori in corso attualmente sospesi / interrotti e necessitanti di completamento non risulta occupato dall'esecutato; ciò premesso si ritiene congruo attribuire all' immobile oggetto di E.I. un valore unitario di € 1.150,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 302,50 x 1.150,00 = **347.875,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 347.875,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 347.875,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO 25, FRAZIONE SORBOLO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**CANTINA** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL LOCALE CANTINA** (Dist. Cat. Fabbricato Mappale 373) – identificato come manufatto D nell'allegato grafico F.2 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno)

Trattasi di FABBRICATO AD USO CANTINA, in parte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 30, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano, localizzato in via Due Giugno, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio

con la strada comunale di via Beggiola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il fabbricato ad uso CANTINA risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 373. Il manufatto risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Il fabbricato ad uso CANTINA oggetto di E.I., all'interno del quale risulta depositato materiale di vario genere, presenta una planimetria a base rettangolare tendente al quadrato.

Risulta interrato lungo il lato monte (lato sud ovest) e parzialmente interrato lungo il lato nord ovest; lungo il lato sud est risulta adiacente ad altro distinto manufatto ad uso deposito censito con il mappale 456 del foglio 16, anch'esso oggetto di E.I.

Il manufatto ad uso CANTINA, realizzato in cemento armato con copertura in travetti e laterizio, presenta una copertura piana protetta da una guaina isolante; la copertura risulta dotata di gronda con canale di gronda in rame lungo il lato nord est; non sono presenti i pluviali.

Esternamente risulta intonacato al grezzo (intonaco in avanzato stato di degrado); internamente i soffitti sono intonacati al grezzo e le pareti a vista.

Il manufatto ad uso CANTINA lungo il prospetto lato nord est risulta dotato di una ampia apertura centrale a due ante in metallo; sul medesimo prospetto lato sud est risultano presenti due piccole finestrelle poste simmetricamente ai lati dell'apertura, dotate di infisso in legno, privi di vetro, e provviste di inferriata sul lato esterno.

Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo. Altezza netta interna: ml 2,65 circa.

Risulta presente impianto elettrico con punti luce interni.

Davanti al prospetto lato nord est che contiene i due ingressi è presente un marciapiede costituito da un massetto in calcestruzzo della profondità di ml 1,00 circa; sempre di fronte al prospetto lato nord est per un breve tratto il terreno si presenta pianeggiante e risulta delimitato sul lato nord est da un parapetto in struttura metallica verniciata di nero.

Sotto il profilo generale il manufatto denuncia uno stato di conservazione molto mediocre, con necessità di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (parzialmente interrato); ha un'altezza interna di ml 2,65 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 373 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO n. SN , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. SP0183090 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31184.1/2011)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 373 Busta mod.58: 200912 Classamento: Rendita: Euro 29,75 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 24 mq Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 mq

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. SP0183090 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31184.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Legenda: a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Dati identificativi Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 373 Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FOLLO (D655 ) (SP) Foglio 16 Particella 373 COSTITUZIONE del 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 (n. F01984.1/1996) Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SN Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 - Pratica n. SP0183090 in atti dal 14/10/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31184.1/2011)

Dati di classamento: Rendita: Euro 29,75 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 24 mq COSTITUZIONE del 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 (n. F01984.1/1996) Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati di superficie: Totale: 30 mq

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/10/1996, prot. n. F1984 Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa n. 1 piani; parzialmente interrato.

Confini: ai lati il terreno dist. cat. Fg. 16 mappale 476 (ex mappale 455) e deposito dist. cat. al Fg. 16 mapp. 456 stessa proprietà - terrapieno per più lati; sopra il cielo; sotto il suolo; salvo altri.

Immobile costruito nel 1983.



ESTERNO – LOCALE CANTINA (dist. Cat. Fg. 16 mapp.373) INTERNO – LOCALE CANTINA (dist. Cat. Fg. 16 mapp.373)  
– vista prospetto lato nord est della Cantina seminterrata – piano terreno - vista interna della Cantina seminterrata

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

Fra i più importanti centri limitrofi troviamo la città di La Spezia, il cui centro che risulta distante circa 12 km; fra gli altri centri si annotano: Lerici: 21,5 Km circa - 26 minuti circa; Sarzana: 17,4 Km circa - 22 minuti circa; Porto Venere: 26 km circa - 42 minuti circa; Aulla: 19,4 km circa - 21 minuti circa.

Il traffico nella zona, lungo via 2 Giugno è locale, sporadico e scorrevole.

I parcheggi sono sufficienti; nelle vicinanze non esistono parcheggi pubblici.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria come viabilità comunali.

Le urbanizzazioni secondarie, compresi i servizi di prima necessità e i pubblici servizi di base, sono poste/i in località Pian di Follo, ove ha sede anche il Comune, ad una distanza di circa 4,4 km.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

- alla Spezia Capoluogo: Castello San Giorgio, Museo Navale; Museo Lia; altri poli museali;
- fuori città: Cinque Terre (raggiungibili via mare, via treno e via strada); Isola Palmaria (raggiungibile via mare da Lerici, La Spezia e Porto Venere); Sarzana; Porto Venere; Lerici; Luni antica; centri storici medievali della Lunigiana; aree parco (lungo il fiume Magra).

I SERVIZI di seguito indicati sono localizzati nel vicino abitato di Pian di Follo ad una distanza di circa 4,4 km.





foto dall'alto della zona ove è localizzato il compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230, (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



foto aerea con base catastale sovrapposta con indicazione del compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali: 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230 (LOTTO UNICO) – fonte: Geoportale Regione Liguria

SERVIZI

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 300 ml fermata autobus verso Pian di Follo

nella media ★★☆☆☆☆

aeroporto distante Pisa (km 80 c.); Genova (km 112 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante A12 casello aut. Albiano-Ceparana (km 5,2 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante stazione La Spezia Centrale (km 12 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante porto imbarco traghetti La Spezia (km 14,2 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL LOCALE CANTINA** (Dist. Cat. Fabbricato Mappale 373) – identificato come manufatto D nell'allegato grafico F.2 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno)

Trattasi di FABBRICATO AD USO CANTINA, in arte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 30, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano, localizzato in via Due Giugno, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il fabbricato ad uso CANTINA risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 373. Il manufatto risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 476 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Il fabbricato ad uso CANTINA oggetto di E.I., all'interno del quale risulta depositato materiale di vario genere, presenta una planimetria a base rettangolare tendente al quadrato.

Risulta interrato lungo il lato monte (lato sud ovest) e parzialmente interrato lungo il lato nord ovest; lungo il lato sud est risulta adiacente ad altro distinto manufatto ad uso deposito censito con il mappale 456 del foglio 16, anch'esso oggetto di E.I.

Il manufatto ad uso CANTINA, realizzato in cemento armato con copertura in travetti e laterizio, presenta una copertura piana protetta da una guaina isolante; la copertura risulta dotata di gronda con canale di gronda in rame lungo il lato nord est; non sono presenti i pluviali.

Esternamente risulta intonacato al grezzo (intonaco in avanzato stato di degrado); internamente i soffitti sono intonacati al grezzo e le pareti a vista.

Il manufatto ad uso CANTINA lungo il prospetto lato nord est risulta dotato di una ampia apertura centrale a due ante in metallo; sul medesimo prospetto lato sud est risultano presenti due piccole finestrelle poste simmetricamente ai lati dell'apertura, dotate di infisso in legno, privi di vetro, e provviste di inferriata sul lato esterno.

Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo. Altezza netta interna: ml 2,65 circa.

Risulta presente impianto elettrico con punti luce interni.

Davanti al prospetto lato nord est che contiene i due ingressi è presente un marciapiede costituito da un massetto in calcestruzzo della profondità di ml 1,00 circa; sempre di fronte al prospetto lato nord est per un breve tratto il terreno si presenta pianeggiante e risulta delimitato sul lato nord est da un parapetto in struttura metallica verniciata di nero.

Sotto il profilo generale il manufatto denuncia uno stato di conservazione molto mediocre, con necessità di opere di manutenzione.

#### CONSISTENZA:

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

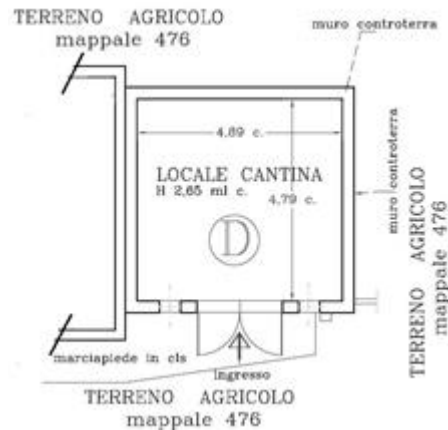
*Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA (piano terra - seminterrata)	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>



$h = 290$



estratto planimetria catastale della U.I.U. relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del Comune di FOLLO (SP), loc. Sorbolo, via 2 Giugno, Foglio 16, particella 373 (CANTINA SEMINTERRATA) -cfr. ALLEGATO B2

estratto rilievo sommario speditivo fabbricato CANTINA seminterrata dist. cat. Fig. 16 mapp. 373 - cfr. ALLEGATO F2

**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 (cantina parzialmente interrata) ed in particolarità delle seguenti peculiarità positive / negative: -periodo di costruzione risalente ad epoca riferibile al 1983; -stato di conservazione molto mediocre con necessità di opere di manutenzione; -contesto in cui risulta localizzato il fabbricato oggetto di E.I. in zona collinare agricola poco distante dalla località di Pian di Follo (località Sorbolo); -traffico sporadico; -l'esecutato risulta proprietario di 1 / 1 dell'immobile oggetto di E.I. sull'intera proprietà; -l'immobile risulta attualmente utilizzato come cantina per deposito attrezzi, mezzi e materiali di vario genere; ciò premesso si ritiene congruo attribuire all' immobile oggetto di E.I. un valore unitario di € 450,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 450,00 = **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.500,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO 25, FRAZIONE SORBOLO

## DEPOSITO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO C

**LOCALE DEPOSITO** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL LOCALE DEPOSITO** (Dist. Cat. Fabbricato Mappale 456) – identificato come manufatto C nell'allegato grafico F.2 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno)

Trattasi di FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI, in parte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 53, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano, localizzato in via Due Giugno, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di

Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il fabbricato ad uso DEPOSITO risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 456. Il manufatto risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali distt. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Il fabbricato ad uso DEPOSITO oggetto di E.I., all'interno del quale risulta depositato materiale di vario genere, presenta una planimetria a base rettangolare.

Risulta parzialmente interrato lungo il lato monte (lato sud ovest); lungo il lato nord ovest risulta adiacente ad altro distinto manufatto ad uso cantina censito con il mappale 373 del foglio 16, anch'esso oggetto di E.I.

Il manufatto ad uso DEPOSITO, realizzato in cemento armato con copertura in travetti e laterizio, presenta una copertura piana protetta da una guaina isolante; in copertura risultano presenti due camini; la copertura risulta dotata di gronda con canale di gronda in rame lungo i lati nord est e sud est; non sono presenti i pluviali.

Esternamente risulta intonacato al grezzo e in parte con cemento lasciato a vista; internamente i soffitti sono intonacati al grezzo e le pareti a vista.

Il manufatto ad uso deposito lungo il prospetto lato nord est risulta dotato di una apertura carrabile, provvista di porta basculante in metallo, e di un'altra distinta porta di ingresso ad un'anta sempre in metallo; il prospetto lato sud est risulta provvisto di due piccole finestre dotate di infissi in legno, privi di vetro, e provviste di inferriata sul lato esterno.

Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo. Altezza netta interna: ml 2,70 circa.

Risulta presente impianto elettrico con punti luce interni.

Davanti al prospetto lato nord est che contiene i due ingressi è presente un marciapiede costituito da un massetto in calcestruzzo della profondità di ml 1,00 circa; sempre di fronte al prospetto lato nord est per un breve tratto il terreno si presenta pianeggiante e risulta delimitato sul lato nord est da un parapetto in struttura metallica verniciata di nero.

Sotto il profilo generale il manufatto denuncia un mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, parzialmente interrato; ha un'altezza interna di ml 2,70 circa.

**Identificazione catastale:**

- foglio 16 particella 456 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 55,76 Euro, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO n. SNC , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. SP0133167 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9680.1/2012)

**Annotazioni:**

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022: Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 456 Classamento: Rendita: Euro 55,78 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 45 mq Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 53 mq

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. SP0133167 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9680.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 456 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FOLLO (D655 ) (SP) Foglio 16 Particella 456 COSTITUZIONE del 08/09/2011 Pratica n. SP0144089 in atti dal 08/09/2011 COSTITUZIONE (n. 2175.1/2011) Indirizzo: VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano T - COSTITUZIONE del 08/09/2011 Pratica n. SP0144089 in atti dal 08/09/2011 COSTITUZIONE (n. 2175.1/2011)

Dati di classamento: Rendita: Euro 55,78 Categoria C/2 a), Classe 2, Consistenza 45 mq

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. SP0133167 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9680.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. SP0144102 del 30/08/2012

Legenda: a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Dati di superficie: Totale: 53 mq - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/09/2011, prot. n. SP0144089 Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) - Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa n. 1 piani, parzialmente interrato.

Confini: ai lati il terreno dist. cat. Fg. 16 mappale 476 (ex mappale 455) e cantina dist. cat. al Fg. 16 mapp. 373 stessa proprietà - terrapieno per più lati; sopra il cielo; sotto il suolo; salvo altri.



*ESTERNO – LOCALE DEPOSITO ATTREZZI (dist. Cat. Fg. 16 mapp. 456) – vista prospetto lato nord est del Locale Deposito Attrezzi*



*INTERNO – LOCALE DEPOSITO ATTREZZI (dist. Cat. Fg. 16 mapp.456) – piano terreno - vista interna del Locale Deposito Attrezzi seminterrato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

Fra i più importanti centri limitrofi troviamo la città di La Spezia, il cui centro che risulta distante circa 12 km; fra gli altri centri si annotano: Lerici: 21,5 Km circa - 26 minuti circa; Sarzana: 17,4 Km circa - 22 minuti circa; Porto Venere: 26 km circa - 42 minuti circa; Aulla: 19,4 km circa - 21 minuti circa.

Il traffico nella zona, lungo via 2 Giugno è locale, sporadico e scorrevole.

I parcheggi sono sufficienti; nelle vicinanze non esistono parcheggi pubblici.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria come viabilità comunali.

Le urbanizzazioni secondarie, compresi i servizi di prima necessità e i pubblici servizi di base, sono poste/i in località Pian di Follo, ove ha sede anche il Comune, ad una distanza di circa 4,4 km.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

- alla Spezia Capoluogo: Castello San Giorgio, Museo Navale; Museo Lia; altri poli museali;
- fuori città: Cinque Terre (raggiungibili via mare, via treno e via strada); Isola Palmaria (raggiungibile via mare da Lerici, La Spezia e Porto Venere); Sarzana; Porto Venere; Lerici; Luni antica; centri storici medievali della Lunigiana; aree parco (lungo il fiume Magra).

I SERVIZI di seguito indicati sono localizzati nel vicino abitato di Pian di Follo ad una distanza di circa 4,4 km.





foto dall'alto della zona ove è localizzato il compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230, (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



foto aerea con base catastale sovrapposta con indicazione del compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali: 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230 (LOTTO UNICO) – fonte: Geoportale Regione Liguria

SERVIZI

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 300 ml fermata autobus verso Pian di Follo

nella media ★★☆☆☆☆

aeroporto distante Pisa (km 80 c.); Genova (km 112 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante A12 casello aut. Albiano-Ceparana (km 5,2 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante stazione La Spezia Centrale (km 12 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante porto imbarco traghetti La Spezia (km 14,2 c.)

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL LOCALE DEPOSITO** (Dist. Cat. Fabbricato Mappale 456) – identificato come manufatto C nell'allegato grafico F.2 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno)

Trattasi di FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI, in parte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 53, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano, localizzato in via Due Giugno, in loc. Sorbolo, nel Comune di FOLLO (SP), in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il fabbricato ad uso DEPOSITO risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 456. Il manufatto risulta collocato all'interno di un terreno agricolo dist. Catasto Terreni mappale 456 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., posto a mezzacosta in parte terrazzato e caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo; più in generale il terreno circostante oggetto di E.I. costa di tre mappali dist. Cat. Terreni al Fg. 16 mappali 115, 230 e 476 (quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – cfr. tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.).

Il fabbricato ad uso DEPOSITO oggetto di E.I., all'interno del quale risulta depositato materiale di vario genere, presenta una planimetria a base rettangolare.

Risulta parzialmente interrato lungo il lato monte (lato sud ovest); lungo il lato nord ovest risulta adiacente ad altro distinto manufatto ad uso cantina censito con il mappale 373 del foglio 16, anch'esso oggetto di E.I.

Il manufatto ad uso DEPOSITO, realizzato in cemento armato con copertura in travetti e laterizio, presenta una copertura piana protetta da una guaina isolante; in copertura risultano presenti due camini; la copertura risulta dotata di gronda con canale di gronda in rame lungo i lati nord est e sud est; non sono presenti i pluviali.

Esternamente risulta intonacato al grezzo e in parte con cemento lasciato a vista; internamente i soffitti sono intonacati al grezzo e le pareti a vista.

Il manufatto ad uso deposito lungo il prospetto lato nord est risulta dotato di una apertura carrabile, provvista di porta basculante in metallo, e di un'altra distinta porta di ingresso ad un'anta sempre in metallo; il prospetto lato sud est risulta provvisto di due piccole finestre dotate di infissi in legno, privi di vetro, e provviste di inferriata sul lato esterno.

Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo. Altezza netta interna: ml 2,70 circa.

Risulta presente impianto elettrico con punti luce interni.

Davanti al prospetto lato nord est che contiene i due ingressi è presente un marciapiede costituito da un massetto in calcestruzzo della profondità di ml 1,00 circa; sempre di fronte al prospetto lato nord est per un breve tratto il terreno si presenta pianeggiante e risulta delimitato sul lato nord est da un parapetto in struttura metallica verniciata di nero.

Sotto il profilo generale il manufatto denuncia un mediocre stato di conservazione.

#### CONSISTENZA:

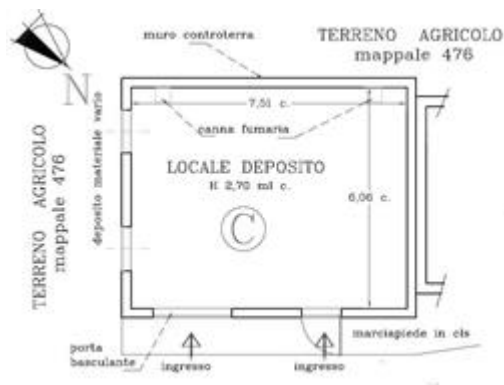
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione			consistenza		indice	commerciale	
DEPOSITO (piano terra seminterrato)	terra	-	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>			<b>53,00</b>				<b>53,00</b>



estratto planimetria catastale della U.I.U. relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del Comune di FOLLO (SP), loc. Sorbolo, via 2 Giugno, Foglio 16, particella 456 (DEPOSITO SEMINTERRATO) -cfr. ALLEGATO B3



estratto rilievo sommario speditivo fabbricato DEPOSITO ATTREZZI seminterrato dist. cat. Fig. 16 mapp. 456 - cfr. ALLEGATO F2

## 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 (locale deposito attrezzi) ed in particolarità delle seguenti peculiarità positive / negative: -periodo di costruzione risalente ad epoca successiva a quella in cui fu costruito il fabbricato ad uso cantina ad esso adiacente (distinto con il mappale 373); -stato di conservazione mediocre con necessità di opere di manutenzione; -contesto in cui risulta localizzato il fabbricato oggetto di E.I. in zona collinare agricola poco distante dalla località di Pian di Follo (località Sorbolo); -traffico sporadico; -l'esecutato risulta proprietario di 1 / 1 dell'immobile oggetto di E.I. sull'intera proprietà; -l'immobile risulta attualmente utilizzato come deposito attrezzi, mezzi e materiali di vario genere; ciò premesso si ritiene congruo attribuire all' immobile oggetto di E.I. un valore unitario di € 500,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 500,00 = **26.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.500,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO 25, FRAZIONE SORBOLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**TERRENO AGRICOLO** a FOLLO VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie catastale di **12.944,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) costituito dalla sommatoria delle particelle di cui ai terreni distt. cat. Terreni al Fg. 16 mappali 476, 115, 230.

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 476 - ex mappale 455 (superficie catastale mq 9.054)**

(attuale destinazione catastale: uliveto – vigneto):

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 476 presenta una superficie catastale pari a mq 9.054 e una planimetria irregolare. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro

storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggiola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola, è costituito da terrazzamenti rivolti verso nord est, ove risultano presenti diverse piante di ulivo; detti terrazzamenti risultano più ampi e meno acclivi nella parte posta più a sud ovest, ove risultano collocati il fabbricato residenziale (dist. cat. al mappale 274 Fg. 16), il deposito (dist. cat. fabbricati al mappale 456 Fg. 16) e la cantina (dist. cat. fabbricati al mappale 373 Fg. 16), e da terrazzamenti più acclivi e meno profondi lungo la porzione posta più a nord est.

Nel terreno in oggetto, oltre alle piante di ulivo che sono in numero prevalente, trovano collocazione anche altre essenze arboree; i terrazzamenti non risultano coltivati; talune porzioni risultano interessate dalla presenza di vegetazione spontanea; il terreno risulta attraversato da percorsi carrabili di accesso ai fabbricati sopra menzionati inglobati all'interno del terreno in oggetto, oltre che dagli accessori ad essi direttamente pertinenti.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Il primo accesso, localizzato lungo la comunale via Due Giugno e posto più in basso, avviene tramite il transito attraverso il terreno distinto con il mappale 115 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., e si trova a valle del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato est); risulta caratterizzato da un cancello vetusto a due ante che immette in un percorso ascendente (lunghezza circa 100 ml, larghezza circa 2,5 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta, in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 e successivamente il terreno in oggetto distinto con il mappale 476; detto percorso conduce nell'area antistante al fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.; il percorso ad oggi non risulta facilmente praticabile.

Il secondo accesso, localizzato più in alto dopo un breve tratto di una stradina carrabile che si diparte da via Due Giugno, si trova a monte del terreno in oggetto di E.I. (lato ovest) e risulta caratterizzato da un cancello metallico vetusto a quattro ante, sorrette da due pilastri in cemento armato, che immette in un percorso carrabile discendente (lunghezza pari a circa 70 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza media di circa 3 ml, in mediocri condizioni manutentive, costituito da un tornante che attraversa il terreno in oggetto distinto con il mappale 476 e conduce nell'area pavimentata con un massetto in calcestruzzo a vista posta lungo il lato sud del fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto

di E.I.

Di fronte al cancello di accesso trovasi un piccolo spiazzo, ricadente sempre all'interno del mappale di riferimento, dal quale si diparte un percorso sterrato, carrabile con mezzi adeguati, che attraversa il terreno dist. cat. al Fg. 16 mappale 230, anch'esso oggetto di E.I., e conduce ad altri terreni.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con gli altri terreni adiacenti dist. cat. al Fg. 16 mappali 115 e 230 – anch'essi oggetto di E.I., lungo i confini risulta delimitato da differenti tipologie di recinzioni, laddove presenti. A monte, lungo il confine con la stradina di accesso lato sud ovest, risulta presente un breve tratto di muretto, collegato al pilastro del cancello di accesso, sormontato da una ringhiera metallica; in altri tratti, come lungo via Due Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, risulta presente una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

L'area immediatamente intorno al fabbricato residenziale di cui sopra (fabbricato dist. Cat. Fabbricati 274 Fg. 16) risulta artificializzata; più in particolare risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo (armato con rete metallica). La pavimentazione in calcestruzzo si protende lungo il lato nord est del fabbricato mediamente per una profondità di circa 7,20 ml; lungo il lato nord ovest per una profondità di circa 1,60 ml; lungo il lato sud ovest per una profondità di circa 4,30 ml (fino al muretto controterra esistente); lungo il lato sud est per una profondità mediamente di circa 7,70 ml con una ulteriore propaggine in corrispondenza del suo innesto con il percorso carrabile ascendente.

L'area pavimentata con il massetto in calcestruzzo, lungo la porzione posta più sud est rispetto al fabbricato principale (dist. cat. col mappale 274 Fg. 16, oggetto di E.I.), si prolunga per qualche metri fino ad innestarsi con il percorso carrabile, anch'esso caratterizzato da un massetto in calcestruzzo, che conduce al cancello posto in corrispondenza dell'accesso posto più a monte (lato ovest) del compendio immobiliare oggetto di E.I.

L'area esterna posta sul lato sud ovest del fabbricato di cui sopra risulta delimitata a sud ovest da un muretto basso di contenimento in calcestruzzo che contiene il terreno retrostante ad uso agricolo; in corrispondenza di detto muretto, sul lato esterno ad esso, sono presenti n. 6 pali in legno (sez. quadrata 12x12 cm) di altezza pari a circa 2,60 ml.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del predetto fabbricato, sempre nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano di recente costruzione.

**DESCRIZIONE DEL MANUFATTO DISTACCATO RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE** (ricadente nel terreno Dist. Cat. Terreni mappale 476 Fg. 16) - identificato come manufatto B nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno) - **PRIVO DI TITOLO EDILIZIO**

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto di recente realizzazione ad un piano costituito da un unico vano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.

Pareti interne ed esterne intonacate al grezzo; copertura del tipo a capanna; sulla copertura sono

presenti due elementi camini non rifiniti; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde e scossaline in rame; non risultano presenti i pluviali. Il piano di calpestio risulta costituito da un massetto di calcestruzzo corrente al livello del marciapiede esterno laterale; sopra il massetto non sussiste ulteriore pavimentazione. Il manufatto in argomento risulta privo di impianti.

Altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E SISMICO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI, EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.

In via generale si specifica e si ribadisce sin da ora che :

**LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI POSTI IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, PREVIA LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA E L'OTTENIMENTO DEI NECESSARI NULLA OSTA / AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI COMPETENTI IN ORDINE AI VINCOLI SUSSISTENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I., RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

A poca distanza dal fabbricato dist. cat. con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I., lungo la porzione di terreno posta più a nord est, trova collocazione una cisterna interrata (autorizzata per la raccolta delle acque piovane) - non ispezionabile al suo interno - di cui risulta visibile la copertura in calcestruzzo; le dimensioni della copertura, sulla quale risulta posizionata una botola, risultano essere le seguenti: ml 6,20 circa di lunghezza e ml 4,70 circa di larghezza; lungo il perimetro della copertura, ai vertici e nella zona mediana, trovano collocazione delle strutture tubolari in metallo, in condizioni di degrado.

In corrispondenza dell'area destinata a giardino, ad una distanza di circa 19 metri dal fabbricato principale, trova collocazione una fontana con piccolo stagno circolare (attualmente non in funzione) con diametro lordo pari a circa 2,80 ml.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 115 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.), risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 115 (superficie catastale mq 3.180)**

*(attuale destinazione catastale: bosco misto):*

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 115 presenta una superficie catastale pari a mq 3.180 e una planimetria irregolare. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di



Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola, è costituito da terrazzamenti rivolti verso nord est, ove risultano presenti diverse piante di ulivo e porzioni di aree boscate; detti terrazzamenti risultano più acclivi delle parte posta più a nord est, in prossimità della strada comunale di via Due Giugno.

I terrazzamenti non risultano coltivati; il terreno risulta attraversato dal percorso carrabile di accesso ai fabbricati oggetto di E.I. relativi alla presente procedura.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno, in basso, a valle dell'intero compendio immobiliare oggetto di E.I., a mezzo di un cancello vetusto a due ante, sorretto da due pilastri in struttura metallica, che immette in un percorso ascendente (la parte ricadente nel mappale 115 presenta una lunghezza pari a circa 50 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta (circa 2,50 ml), in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 e successivamente il terreno in oggetto distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.); detto percorso conduce nell'area antistante al fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.; il percorso a tutt'oggi non risulta facilmente praticabile e necessita di manutenzione / aggiustamenti vari e di regolarizzazione edilizia a cura dell'aggiudicatario.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con altro terreno adiacente dist. cat. al Fg. 16 mappali 476 – anch'esso oggetto di E.I., lungo i confini, come lungo via Due Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, presenta una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 476 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 230** (superficie catastale mq 710):

(attuale destinazione catastale: bosco misto):

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 230 presenta una superficie catastale pari a mq 710 e una planimetria irregolare a lama di coltello. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova

collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola (non vi sono colture in atto), risulta essere prevalentemente pianeggiante e risulta attraversato da un percorso parzialmente sterrato che consente l'accesso ai terreni circostanti; detto passaggio costituisce di fatto una servitù passiva, salvo altri atti / accordi non trascritti.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno, a monte dell'intero compendio immobiliare oggetto di E.I., per il tramite di una stradina, della lunghezza di circa 100 ml, che si diparte da via Due Giugno e che arriva all'ingresso principale ove risulta posizionato il cancello principale che immette nel compendio immobiliare. Non risulta recintato.

Identificazione catastale dei terreni agricoli che costituiscono il compendio:

- **foglio 16 particella 115** (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 3180, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 2,14 €, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO - LOCALITA' SORBLOLO, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 115 Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,14 Lire 4.134 agrario Euro 0,66 Lire 1.272 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 1 Superficie: 3.180 m2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 115 Partita: 8999 - impianto meccanografico del 05/06/1971 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,14 Lire 4.134 agrario Euro 0,66 Lire 1.272 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 1 Superficie: 3.180 m2 FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

- **foglio 16 particella 230** (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 710, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO - LOCALITA' SORBOLO, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2022:

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 230 Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 355 agrario Euro 0,04 Lire 71 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 3 Superficie: 710 mq Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 230 Partita: 8999 Impianto meccanografico del 05/06/1971

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 355 agrario Euro 0,04 Lire 71 Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 3 Superficie: 710 mq FRAZIONAMENTO del 06/06/1978 in atti dal 01/07/1981 (n. 1181)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 20/04/2012 Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA (SP) Repertorio n. 53725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2447.1/2012 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 02/05/2012

- **foglio 16 particella 476** (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 9054, reddito agrario 32,73 €, reddito dominicale 44,42 €, indirizzo catastale: VIA 2 GIUGNO - LOCALITA' SORBOLO, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/12/2022:

Dati identificativi:

Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 476 Classamento: Redditi: dominicale Euro 44,42 agrario Euro 32,73 Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 Superficie: 9.054 mq

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Dati identificativi: Comune di FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 476 Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 44,42 - agrario Euro 32,73 Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 Superficie: 9.054 mq Tipo Mappale del 19/04/2022 Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3511972.19/04/2022 presentato il 19/04/2022 (n. 20379.1/2022)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Sede in \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2022 - presentato il 19/04/2022 n. 20379.1/2022 - Pratica n. SP0020379 in atti dal 19/04/2022 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale FOLLO (D655) (SP) Foglio 16 Particella 455

I terreni presentano una planimetria di forma irregolare; un'orografia prevalentemente scoscesa / a mezzacosta; seguenti sistemi irrigui: nulla da rilevare; nel terreno di cui al mappale 476 risulta presente una cisterna interrata.

Sistemazioni agrarie: a terrazzamento secondo orografia del terreno.

Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nulla da rilevare; colture arboree: in prevalenza piante di ulivo (uliveto), oltre che essenze arborate spontanee tipiche del bosco.

Confini del compendio terriero costituito dai mappali 230, 476 (3x 455) e 115 del Fg. 16: con strada comunale, terreni dist. cat. al Fg. 16 mapp. 432, 296, 298, 294, 299, 297, 123; unità immobiliari dist. cat. al Fg. 16 mappali 274, 373, 456 (oggetto di E.I.); salvo altri.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Il fabbricato oggetto di E.I. e gli altri immobili che costituiscono il compendio complessivamente oggetto di E.I. trovano collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti con presenza di uliveti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

Fra i più importanti centri limitrofi troviamo la città di La Spezia, il cui centro che risulta distante circa 12 km; fra gli altri centri si annotano: Lerici: 21,5 Km circa - 26 minuti circa; Sarzana: 17,4 Km circa - 22 minuti circa; Porto Venere: 26 km circa - 42 minuti circa; Aulla: 19,4 km circa - 21 minuti circa.

Il traffico nella zona, lungo via 2 Giugno è locale, sporadico e scorrevole.

I parcheggi sono sufficienti; nelle vicinanze non esistono parcheggi pubblici.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria come viabilità comunali.

Le urbanizzazioni secondarie, compresi i servizi di prima necessità e i pubblici servizi di base, sono poste/i in località Pian di Follo, ove ha sede anche il Comune, ad una distanza di circa 4,4 km.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

- alla Spezia Capoluogo: Castello San Giorgio, Museo Navale; Museo Lia; altri poli museali;
- fuori città: Cinque Terre (raggiungibili via mare, via treno e via strada); Isola Palmaria (raggiungibile via mare da Lerici, La Spezia e Porto Venere); Sarzana; Porto Venere; Lerici; Luni antica; centri storici medievali della Lunigiana; aree parco (lungo il fiume Magra).

I SERVIZI di seguito indicati sono localizzati nel vicino abitato di Pian di Follo ad una distanza di circa 4,4 km.



foto dall'alto della zona ove è localizzato il compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230, (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



foto aerea con base catastale sovrapposta con indicazione del compendio immobiliare oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali: 274, 373, 456, 476 (ex 455), 115, 230 (LOTTO UNICO) – fonte: Geoportale Regione Liguria

SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 300 ml fermata autobus verso Pian di Follo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Pisa (km 80 c.); Genova (km 112 c.)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A12 casello aut. Albiano-Ceparana (km 5,2 c.)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione La Spezia Centrale (km 12 c.)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante porto imbarco traghetti La Spezia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

(km 14,2 c.)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesse:

1)-il compendio immobiliare oggetto di E.I. è costituito dai seguenti immobili siti in Comune di FOLLO (SP), come di seguito riportati:

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 274 – ABITAZIONE - via 2 Giugno n. 25;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 373 – CANTINA – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. FABBRICATI al Fg. 16, mappale 456 – DEPOSITO – via 2 Giugno;

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 476 (**NOTE: il mappale 455 - oggetto di E.I. - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274**)

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 115

-Dist. Cat. TERRENI al Fg. 16, mappale 230

I terreni distt. cat. Terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distt. Cat Fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare;

2)-il mappale 476 del Foglio 16 deriva dalla soppressione del mappale 455 – oggetto di E.I. – operata con tipo mappale n. 20379 del 19.04.2022; detto atto di aggiornamento ha originato anche il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274 – anch'esso oggetto di E.I.

3)-i fabbricati oggetto di E.I. distt. Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 476** (superficie catastale mq 9.054)

(attuale destinazione catastale: uliveto – vigneto):

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 476 presenta una superficie catastale pari a mq 9.054 e una planimetria irregolare. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta

immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola, è costituito da terrazzamenti rivolti verso nord est, ove risultano presenti diverse piante di ulivo; detti terrazzamenti risultano più ampi e meno acclivi nella parte posta più a sud ovest, ove risultano collocati il fabbricato residenziale (dist. cat. al mappale 274 Fg. 16), il deposito (dist. cat. fabbricati al mappale 456 Fg. 16) e la cantina (dist. cat. fabbricati al mappale 373 Fg. 16), e da terrazzamenti più acclivi e meno profondi lungo la porzione posta più a nord est.

Nel terreno in oggetto oltre alle piante di ulivo, che sono in numero prevalente, trovano collocazione anche altre essenze arboree; i terrazzamenti non risultano coltivati; talune porzioni risultano interessate dalla presenza di vegetazione spontanea; il terreno risulta attraversato da percorsi carrabili di accesso ai fabbricati sopra menzionati inglobati all'interno del terreno in oggetto, oltre che dagli accessori ad essi direttamente pertinenti.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Il primo accesso, localizzato lungo la comunale via Due Giugno e posto più in basso, avviene tramite il transito attraverso il terreno distinto con il mappale 115 del Foglio 16, anch'esso oggetto di E.I., e si trova a valle del compendio immobiliare oggetto di E.I. (lato est); risulta caratterizzato da un cancello vetusto a due ante che immette in un percorso ascendente (lunghezza circa 100 ml, larghezza circa 2,5 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta, in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 e successivamente il terreno in oggetto distinto con il mappale 476; detto percorso conduce nell'area antistante al fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.; il percorso ad oggi non risulta facilmente praticabile

Il secondo accesso, localizzato più in alto dopo un breve tratto di una stradina carrabile che si diparte da via Due Giugno, si trova a monte del terreno in oggetto di E.I. (lato ovest) e risulta caratterizzato da un cancello metallico vetusto a quattro ante, sorrette da due pilastri in cemento armato, che immette in un percorso carrabile discendente (lunghezza pari a circa 70 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza media di circa 3 ml, in mediocri condizioni manutentive, costituito da un tornante che attraversa il terreno in oggetto distinto con il mappale 476 e conduce nell'area pavimentata con un massetto in calcestruzzo a vista

posta lungo il lato sud del fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.

Di fronte al cancello di accesso trovasi un piccolo spiazzo, ricadente sempre all'interno del mappale di riferimento, dal quale si diparte un percorso sterrato, carrabile con mezzi adeguati, che attraversa il terreno dist. cat. al Fg. 16 mappale 230, anch'esso oggetto di E.I., e conduce ad altri terreni.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con gli altri terreni adiacenti dist. cat. al Fg. 16 mappali 115 e 230 – anch'essi oggetto di E.I., lungo i confini risulta delimitato da differenti tipologie di recinzioni, laddove presenti. A monte, lungo il confine con la stradina di accesso lato sud ovest, risulta presente un breve tratto di muretto, collegato al pilastro del cancello di accesso, sormontato da una ringhiera metallica; in altri tratti, come lungo via Due Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, risulta presente una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

L'area immediatamente intorno al fabbricato residenziale di cui sopra (fabbricato dist. Cat. Fabbricati 274 Fg. 16) risulta artificializzata; più in particolare risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo (armato con rete metallica). La pavimentazione in calcestruzzo si protende lungo il lato nord est del fabbricato mediamente per una profondità di circa 7,20 ml; lungo il lato nord ovest per una profondità di circa 1,60 ml; lungo il lato sud ovest per una profondità di circa 4,30 ml (fino al muretto controterra esistente); lungo il lato sud est per una profondità mediamente di circa 7,70 ml con una ulteriore propaggine in corrispondenza del suo innesto con il percorso carrabile ascendente.

L'area pavimentata con il massetto in calcestruzzo, lungo la porzione posta più sud est rispetto al fabbricato principale (dist. cat. col mappale 274 Fg. 16, oggetto di E.I.), si prolunga per qualche metri fino ad innestarsi con il percorso carrabile, anch'esso caratterizzato da un massetto in calcestruzzo, che conduce al cancello posto in corrispondenza dell'accesso posto più a monte (lato ovest) del compendio immobiliare oggetto di E.I.

L'area esterna posta sul lato sud ovest del fabbricato di cui sopra risulta delimitata a sud ovest da un muretto basso di contenimento in calcestruzzo che contiene il terreno retrostante ad uso agricolo; in corrispondenza di detto muretto, sul lato esterno ad esso, sono presenti n. 6 pali in legno (sez. quadrata 12x12 cm) di altezza pari a circa 2,60 ml.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del predetto fabbricato, sempre nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano di recente costruzione.

**DESCRIZIONE DEL MANUFATTO DISTACCATO RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE** (ricadente nel terreno Dist. Cat. Terreni mappale 476 Fg. 16) - identificato come manufatto B nell'allegato grafico F.1 - rilievo speditivo della pianta del piano terreno) - **PRIVO DI TITOLO EDILIZIO**

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 del Fg. 16, risulta presente un manufatto di recente realizzazione ad un piano costituito da un unico vano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso / porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture / finestre prive di infisso /chiusura.



Pareti interne ed esterne intonacate al grezzo; copertura del tipo a capanna; sulla copertura sono presenti due elementi camini non rifiniti; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde e scossaline in rame; non risultano presenti i pluviali. Il piano di calpestio risulta costituito da un massetto di calcestruzzo corrente al livello del marciapiede esterno laterale; sopra il massetto non sussiste ulteriore pavimentazione. Il manufatto in argomento risulta privo di impianti.

Altezze nette interne - con solaio inclinato con colmo centrale: altezza massima sotto colmo: ml 2,96 circa (senza pavimento finito); altezza minima ai lati: ml 2,53 circa (senza pavimento finito).

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e da completare.

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE DETTO MANUFATTO RISULTA ESSERE POSTO IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E SISMICO E NON RISPETTA LA DISTANZA DI ML 10 PRESCRITTA DALL'ART. 9 DEL DM 1444/1968; PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, SALVO EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, ANCHE PREVIA I NECESSARI ADEGUAMENTI, EVENTUALMENTE RITENUTI AMMISSIBILI DALL'AUTORITA' COMUNALE COMPETENTE IN CONFORMITA' AL VIGENTE PUC ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI.

In via generale si specifica e si ribadisce sin da ora che :

**LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI POSTI IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, PREVIA LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA E L'OTTENIMENTO DEI NECESSARI NULLA OSTA / AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI COMPETENTI IN ORDINE AI VINCOLI SUSSISTENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I., RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

A poca distanza dal fabbricato dist. cat. con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I., lungo la porzione di terreno posta più a nord est, trova collocazione una cisterna interrata (autorizzata per la raccolta delle acque piovane) - non ispezionabile al suo interno - di cui risulta visibile la copertura in calcestruzzo; le dimensioni della copertura, sulla quale risulta posizionata una botola, risultano essere le seguenti: ml 6,20 circa di lunghezza e ml 4,70 circa di larghezza; lungo il perimetro della copertura, ai vertici e nella zona mediana, trovano collocazione delle strutture tubolari in metallo, in condizioni di degrado.

In corrispondenza dell'area destinata a giardino, ad una distanza di circa 19 metri dal fabbricato principale, trova collocazione una fontana con piccolo stagno circolare (attualmente non in funzione) con diametro lordo pari a circa 2,80 ml.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 115 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.), risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 115 (superficie catastale mq 3.180)**

*(attuale destinazione catastale: bosco misto):*

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 115 presenta una superficie catastale pari a mq 3.180 e una planimetria irregolare. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola, è costituito da terrazzamenti rivolti verso nord est, ove risultano presenti diverse piante di ulivo e porzioni di aree boscate; detti terrazzamenti risultano più acclivi delle parte posta più a nord est, in prossimità della strada comunale di via Due Giugno.

I terrazzamenti non risultano coltivati; il terreno risulta attraversato dal percorso carrabile di accesso ai fabbricati oggetto di E.I. relativi alla presente procedura.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno, in basso, a valle dell'intero compendio immobiliare oggetto di E.I., a mezzo di un cancello vetusto a due ante, sorretto da due pilastri in struttura metallica, che immette in un percorso ascendente (la parte ricadente nel mappale 115 presenta una lunghezza pari a circa 50 ml) con fondo in calcestruzzo di larghezza ridotta (circa 2,50 ml), in mediocri condizioni manutentive, costituito da pochi tornanti che attraversano inizialmente il terreno distinto con il mappale 115 e successivamente il terreno in oggetto distinto con il mappale 476 (oggetto di E.I.); detto percorso conduce nell'area antistante al fabbricato distinto con il mappale 274 Fg. 16, anch'esso oggetto di E.I.; il percorso a tutt'oggi non risulta facilmente praticabile e necessita di manutenzione / aggiustamenti vari e di regolarizzazione edilizia a cura dell'aggiudicatario.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con altro terreno adiacente dist. cat. al Fg. 16 mappali 476 – anch'esso oggetto di E.I., lungo i confini, come lungo via Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, presenta una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 476 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 230** (superficie catastale mq 710):

(attuale destinazione catastale: bosco misto):

Il terreno dist. Cat Terreni al Foglio 16 mappale 230 presenta una superficie catastale pari a mq 710 e una planimetria irregolare a lama di coltello. Detto terreno, unitamente agli altri immobili oggetto di E.I., insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare, trova collocazione geografica lungo un versante a mezzacosta, in parte terrazzato, volto prevalentemente ad est, in zona collinare scarsamente edificata, a prevalente uso agricolo e boschivo, posta immediatamente a sud est del nucleo abitato di Sorbolo e poco a nord ovest del centro storico di Bastremoli.

Per raggiungere l'immobile oggetto di E.I. dall'abitato di Pian di Follo (SP), nel Comune di Follo, si percorre la Strada Provinciale 15 in direzione La Spezia (Valdurasca), fino al bivio con la strada comunale di via Beggiola che sale fino al centro storico di Bastremoli, per circa 4 km complessivi; da Bastremoli poi si percorre la strada comunale di via Due Giugno per circa 1,5 km (per arrivare al primo accesso al compendio).

Le aree circostanti sono caratterizzate da una scarsa edificazione con presenza di edifici sparsi di più recente edificazione, fatta eccezione per il nucleo di Sorbolo, con presenza di orti, giardini, uliveti e aree coltivate su aree terrazzate. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud e sud est, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Pian di Follo e raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici; risulta presente una fermata autobus a poche centinaia di metri dal terreno in oggetto.

Il terreno, avente una destinazione prettamente agricola (non vi sono colture in atto), risulta essere prevalentemente pianeggiante e risulta attraversato da un percorso parzialmente sterrato che consente l'accesso ai terreni circostanti; detto passaggio costituisce di fatto una servitù passiva, salvo altri atti / accordi non trascritti.

Il terreno risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno, a monte dell'intero compendio immobiliare oggetto di E.I., per il tramite di una stradina, della lunghezza di circa 100 ml, che si diparte da via Due Giugno e che arriva all'ingresso principale ove risulta posizionato il cancello principale che immette nel compendio immobiliare. Non risulta recintato.

Il terreno in oggetto, fatta eccezione dei confini con altro terreno adiacente dist. cat. al Fg. 16 mappali 476 – anch'esso oggetto di E.I., lungo i confini, come lungo via Giugno in basso, lato scarpata a confine con la viabilità, presenta una recinzione in rete metallica a maglia romboidale di colore verde, che si diparte dal cancello metallico ivi posizionato, sorretta da paletti, in parte divelta e in parte in cattivo stato di conservazione.

Il terreno in oggetto, così come il terreno adiacente distinto con il mappale 476 del Fg 16 (anch'esso oggetto di E.I.) risulta attraversata da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di E.I. che costituisce servitù passiva.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO DIST. CAT. TERRENI AL FG. 16 MAPPALE 230** (superficie catastale mq 710):

(attuale destinazione catastale: bosco misto):

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 (agricolo con ulivi e accessori pertinenziali al fabbricato principale)	12.944,00	x	100 %	=	12.944,00
<b>Totale:</b>	<b>12.944,00</b>				<b>12.944,00</b>



estratto di planimetria di mappa catastale con indicazione dei terreni oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali: 476 (ex 455), 115, 230 (i fabbricati sono inglobati al loro interno)  
fonte: Agenzia delle Entrate SP



foto aerea con base catastale sovrapposta con indicazione dei terreni oggetto di E.I. distt. cat. al Fg. 16, mappali: 476 (ex 455), 115, 230 (i fabbricati sono inglobati al loro interno)  
fonte: Geoportale Regione Liguria

**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 degli immobili oggetto di stima (terreni con prevalente colture ad uliveto);-dato atto che trattasi di terreni collinari posti in prevalenza a mezzacosta, caratterizzati dalla presenza di terrazzamenti più ampi e meno acclivi nella parte posta più a sud ovest, ove risultano collocati il fabbricato residenziale (dist. cat. al mappale 274 Fg. 16), il deposito (dist. cat. fabbricati al mappale 456 Fg. 16) e la cantina (dist. cat. fabbricati al mappale 373 Fg. 16), e da terrazzamenti più acclivi e meno profondi lungo la porzione posta più a nord est; dato atto delle accessibilità carrabili esistenti; -stante la presenza di piante di ulivo ed anche di altre essenze arborate, con porzioni interessate dalla presenza di vegetazione spontanea; -dato che i predetti terreni risultano attraversati da percorsi carrabili di accesso ai fabbricati sopra menzionati inglobati all'interno degli stessi; -l'esecutato risulta proprietario di 1 / 1 dell'immobile oggetto di E.I. sull'intera proprietà; ciò premesso si ritiene congruo attribuire ai terreni oggetto di E.I. un valore unitario di € 6,00 al metro quadrato della loro superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.944,00 x 6,00 = 77.664,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 77.664,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 77.664,00

## 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 quello oggetto di stima e venduti nella zona o posti nelle vicinanze oggetto di recenti compravendite, rapportato all'effettivo stato di conservazione in cui versano i manufatti e i terreni facenti parte del compendio immobiliare oggetto di E.I.. 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 ai fabbricati oggetto di E.I. ed alle loro condizioni di conservazione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima. Il perito ha inoltre tenuto conto dell'andamento negativo 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 Follo (SP); Agenzie immobiliari limitrofe al Comune di Follo (SP) e nello stesso Comune; Osservatori del Mercato Immobiliare OMI.

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 FOLLO (SP), agenzie: SITE NEL COMUNE DI FOLLO (SP) E NELLE AREE LIMITROFE AL COMUNE DI FOLLO (SP), osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.), 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
	CASA				
A	RESIDENZIALE	302,50	0,00	347.875,00	347.875,00

INDIPENDENTE					
B	cantina	30,00	0,00	13.500,00	13.500,00
C	DEPOSITO ATTREZZI	53,00	0,00	26.500,00	26.500,00
D	terreno agricolo	12.944,00	0,00	77.664,00	77.664,00
				<b>465.539,00 €</b>	<b>465.539,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Con riferimento agli immobili pignorati, costituiti da un fabbricato ad uso abitazione (dist. cat. Fig. 16 mapp. 274), da un manufatto uso cantina (dist. cat. al Fig. 16 mapp. 373), da un manufatto uso Deposito (dist. cat. al Fig. 16 mapp. 456), quest'ultimi adiacenti, da terreni agricoli fra loro contigui dist. cat. al Fig. 16 mapp. 476, 118 e 230, ed inglobanti complessivamente i fabbricati di cui sopra, in modo tale da costituire insieme un unico compendio immobiliare, in ragione della loro localizzazione, della loro conformazione, della stretta correlazione di natura pertinenziale intercorrente i fabbricati accessori e i terreni agricoli con il fabbricato residenziale principale, in ragione della distribuzione interna del predetto fabbricato residenziale principale e dei suoi spazi interni, delle rispettive dimensioni e della loro relativa consistenza, in considerazione delle caratteristiche degli esistenti accessi al compendio immobiliare oggetto di E.I., ciò premesso si può asserire che gli immobili pignorati presentano caratteristiche tali da non poter essere divisi in separati e autonomi lotti; ne consegue pertanto che **GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. NON SONO DA CONSIDERARSI COMODAMENTE DIVISIBILI.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 55.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 410.539,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 39,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 410.500,00**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
ARCH. ROBERTO BOLOGNA