



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Riviera NPL Srl (già BANCA CARIGE SpA)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:
Avv. Davide Giovannoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Caterina Guastini
CF:GSTCRN67E48I449K
con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio 1
telefono: 01871999279
email: caterinaguastini@libero.it
PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di **216,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una casa indipendente disposta su due piani circondato da terreni di proprietà.

Al piano terra seminterrato si trovano un ingresso con servizio igienico e la scala di accesso al piano primo, un ampio locale taverna e una cucina per una superficie commerciale complessiva di **118,00 mq** e altezza interna di 2,58 ml. Tali locali urbanisticamente sono assentiti come cantine. Al piano primo si trovano un ampio soggiorno, un disimpegno, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva di **118,00 mq** e altezza interna di 2,75 ml. Al piano terra di trova anche un locale con ingresso indipendente destinato a magazzino con superficie commerciale di **18,00 mq** e altezza interna 2,45 ml.

I terreni che circondano la casa, descritti rispettivamente al Corpo B e Corpo C della presente, sono identificati catastalmente al NCT di Bolano come mappali 859 e 1189 del foglio 10 e sono della medesima proprietà.

Al fabbricato si arriva percorrendo una strada interpodereale che parte dalla viabilità comunale e serve una serie di fabbricati limitrofi, anche se non risulta trascritta, per quanto di fatto esistente, la servitù di passo carrabile e pedonale sui mappali 1175, 1177, 1173, 1174, 859, 1189, ecc, sui quali è stata realizzata la strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,58-3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 828 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Località Tirolo snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da nord in senso orario: part.lle 1189, 859.
Superficie catastale totale 240 mq, escluse aree scoperte 240 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B terreno agricolo a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a **1.070 mq**.

Il terreno è suddiviso catastalmente in due porzioni di diversa qualità: uliveto di classe 2 per 500,00 mq e seminativo arborato di classe 5 per 570,00 mq.

Al terreno, in parte piantumato con piante di olivo, in parte pavimentato e recintato come corte del fabbricato residenziale, si accede mediante la strada interpodereale che dalla viabilità comunale serve i terreni e i fabbricati limitrofi, attraversando anche il mappale 859.

Sul terreno sono stati realizzati una serie di manufatti e opere in assenza di titolo edilizio, solo

in parte oggetto di sanatoria in essere.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 859 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 13474.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. SP0248816)
Coerenze: NCT Comune di Bolano Foglio 10, Part.IIe 1189, 868, 1179, 1174, 1173, Terreni censiti al NCT del Comune di Aulla, fabbricato al NCEU del Comune di Bolano Foglio 10 part. 828.
- foglio 10 particella 859 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo arborato/5, superficie 570, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 13474.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. SP0248816)
Coerenze: NCT Comune di Bolano Foglio 10, Part.IIe 1189, 868, 1179, 1174, 1173, Terreni censiti al NCT del Comune di Aulla, fabbricato al NCEU del Comune di Bolano Foglio 10 part. 828.

Il terreno presenta una forma allungata, un'orografia pendio lieve, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

C terreno agricolo a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di **852,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **terreno** di qualità catastale bosco ceduo, di classe 1 e **superficie catastale di mq 852,00**, al quale si accede con strada interpoderale di collegamento alla viabilità comunale.

Parte del terreno è occupato dalla strada interpoderale a servizio dei fondi limitrofi.

Su detto terreno insistono manufatti di natura provvisoria installati in assenza di titolo edilizio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1189 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 852, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 17/08/2006 n. 86654.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. SP0086654)
Coerenze: Da nord: mapp.li 868, 1179, 859, 828, 860, 862, 1164, 1163.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00

Data della valutazione:

09/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
In base alla documentazione in atti il proprietario debitore è deceduto in data 16/06/2020.
Attualmente nell'immobile risultano risiedere la moglie, i due figli e il fratello di Guido Brandani.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/10/1999 a firma di Notaio Chiarandini ai nn. rep. 38975 di repertorio, iscritta il 27/10/1999 a Sarzana (SP) ai nn. 3757/785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Risulta scaduta

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2003 a firma di Notaio Menghi Daniela ai nn. rep. 3249 di repertorio, iscritta il 08/10/2003 a Sarzana (SP) ai nn. 3751/668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali 828, 859, 861.

Risulta scaduta

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/05/2011 a firma di Equitalia Sestri Spa ai nn. rep. 205/5611 di repertorio, iscritta il 19/05/2011 a Sarzana (SP) ai nn. 1871/401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale derivante da art. 77 del DPR 602/1973.

Importo ipoteca: € 47.179,09.

Importo capitale: € 94.358,18.

La formalità è riferita solamente a Mappali 859 e 1189

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2006 a firma di Notaio F. Chiarandini ai nn. Rep. 48485/19199 di repertorio, iscritta il 07/07/2006 a Sarzana (SP) ai nn. RG 3345 - RP 639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappale 828

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio F. Chiarandini ai nn. Rep. 51591/21343 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Sarzana (SP) ai nn. RG 1962 - RP 467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappale 828

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/10/2009 a firma di Equitalia ai nn. Rep. 115643/56 di repertorio, iscritta il 21/10/2009 a Sarzana (SP) ai nn. RG 4434 - RP 888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 e succ..

Importo ipoteca: € 54.228,82.

Importo capitale: € 27.114,41.

La formalità è riferita solamente a Mapp. 828.

Cartella di pagamento n. 05620080003522612000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/08/2010 a firma di Notaio Rosaio Patanè ai nn. 86056/22694 di repertorio, iscritta il 15/09/2010 a Sarzana (SP) ai nn. RG 3746 - RP 765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali 859, 1189, ed altri non compresi nella presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/12/2018 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3231/2018 di repertorio, trascritta il 24/12/2018 a Sarzana (SP) ai nn. RG 4868 - RP 3458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Mappali 859, 1189.

SI PROCEDE PER IL RECUPERO DELLA SOMMA DI EURO 210.189,33 OLTRE INTERESSI E SPESE

pignoramento, stipulata il 14/03/2016 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 610/2016 di repertorio, trascritta il 07/04/2016 a Sarzana (SP) ai nn. RG 1167 - RP 829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Mappale 828.

SI PROCEDE PER IL RECUPERO DELLA SOMMA DI EURO 243.138,96 OLTRE INTERESSI E SPESE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alla documentazione in atti si rileva l'avvenuto decesso di Brandani Guido.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita , con atto stipulato il 10/12/1988 a firma di notaio Isio Zannoni ai nn. rep. 94580 di repertorio, trascritto il 21/07/1988 a Sarzana (SP) ai nn. R.P. 1779 R.G. 2512

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo le N.C.C. del PUC all'art. 89 in cui ricadono i beni oggetto della presente stima gli interventi ammissibili sono:

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A.
- non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso

Sono altresì consentiti i seguenti interventi:

solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività agro silvo-pastorale in loco ed in assenza di PPA: adeguamento funzionale RE1 nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammessa la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, collegati o meno all'attività silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;

d) Interventi di nuova costruzione

1. Non sono ammesse nuove costruzioni per edifici residenziali o ricettivi extra alberghieri (agriturismo) o per manufatti produttivi anche se connessi all'attività agro-silvo-pastorale, ad esclusione di quanto indicato ai punti successivi.
2. Le superfici dei fondi agricoli comprese in quest'ambito possono essere utilizzate ai fini di asservimento per interventi edilizi da realizzare negli ambiti di produzione agricola (APA) limitrofi se ricompresi all'interno dello stesso OT e, comunque, nel raggio di 500 ml dal luogo dell'intervento relativo.
3. è ammessa la realizzazione di pertinenze elencate al punto successivo a servizio di edifici residenziali sia esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC che di nuova realizzazione;
4. Le serre sono consentite nel rispetto degli indici di cui alla tabella seguente. In tal caso devono essere collocate nel terreno in modo da sfruttare il declivio o i terrazzamenti, per mitigare l'impatto visivo. La loro collocazione può avvenire solo su aree libere e prive di vegetazione arborea allo stato di adozione del PUC, salvo la presentazione di PPA che dimostri la validità della scelta progettuale.

Piano territoriale di coordinamento paesistico

Assetto insediativo: IS-MAInsediamiento sparso - Mantenimento

Assetto geomorfologico: MO-BModificabilità di tipo B

Assetto vegetazionale: COL-ISS Colture - Insediami sparsi serre - Mantenimento

Vincolo sismico (D.P.R. 380/2001, art. 93 - ex L. 64/1974)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività **N. 39/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di box auto di pertinenza al fabbricato di civile abitazione, presentata il 24/06/2009, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile NCEU Fg 10 - mapp.li 828-859

Accertamento di conformità a seguito illecito edilizio n.01/2013 **N. 5/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per cambio di destinazione d'uso parziale dei vani e costruzione di locale fuori terra ad uso cantina, presentata il 02/05/2013 con il n. 2760 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mapp.li 859 e 828 .

La sanatoria ha avuto pareri favorevoli e risultano quantificati gli oneri e le sanzioni, il pagamento dei quali non risultava ancora pervenuto al Comune alla data del 01/03/2019, secondo quanto dichiarato dall'amministrazione. Con lettera del 26/02/2019 il Comune di Bolano da termine di 60 gg per il perfezionamento della sanatoria, scaduto il quale verrà avviato l'iter per l'emissione dell'ordinanza di demolizione.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 819/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato a uso civile abitazione in via Tirolo - NCEU Fg 10 - mapp. 828, rilasciata il 13/12/2005 con il n. 819/C di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile NCEU Fg 10 - mapp. 828

Denuncia inizio attività **N. 38/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di locale pertinente all'abitazione sito in località Tirolo n.58 trasformandolo da box auto ad opificio agricolo per confezionamento e deposito prodotti oleari e confetture di frutta e verdure, presentata il 27/04/2005 con il n. 2860 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile NCEU Fg 10 - mapp. 828

Permesso di costruire N. **24/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di abitazione residenziale su NCEU Fg 10 mapp 828, presentata il 19/09/2008 con il n. 6495 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile NCEU Fg 10 - mapp. 828

Permesso di Costruire N. **26/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una veranda esterna al fabbricato di civile abitazione , presentata il 15/06/2009 con il n. 4000 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobili NCEU Fg 10 - mapp.li 828-859-861

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PTCP REGIONALE vigente l'immobile ricade in zona Assetto insediativo - Zona IS-MA

PUC vigente, in forza di delibera n.18 del 21/09/2013 (vigente dal 21/10/2015), l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola con fenomeni di dissesto idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 89 delle N.C.C. del PUC. a) Descrizione Sono stati individuati come "Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola con fenomeni di dissesto idrogeologico" le aree che, pur essendo coltivate in maniera piuttosto continua con oliveti, presentano vaste zone in frana attiva come evidenziato nella tavola relativa alla "zonizzazione e suscettività d'uso del territorio" di cui allo studio dell'assetto geologico ed idrogeologico nella Descrizione Fondativa. Si tratta della zona a sud di Tirolo e della zona di Case Salani.. Variante alle Norme di conformità e congruenza approvata il 12/02/2018 che non ha variato la classificazione precedente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta sprovvisto di certificazione energetica, come disciplinata in Liguria dalla legge regionale n.22 del 29 maggio 2007 e ss.mm.ii "Norme in materia di energia" (modificata dalla l.r. n.23/2012 e dalla l.r. n.32/2016) e dal regolamento regionale n.6 del 13/11/2012.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti non corrisponde né allo stato dei luoghi, né all'ultimo stato autorizzato, né a quanto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale: pratica docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, diritti catastali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 828

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio d'uso da cantina a residenza dei locali al piano terra, difformità interne ed esterne al fabbricato mapp. 828 e nuove costruzioni in assenza di titolo sul terreno ai mapp.li 859 e 1189 ai sensi D.P.R. 380/01.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato autorizzato. All'interno del fabbricato rimozione delle difformità (cucina e bagno a piano terra e variazioni distributive dei locali) e ripristino della cucina al piano 1°. Demolizione dei manufatti abusivi sui terreni e ripristino dello stato dei luoghi anche mediante eventuali reinterri.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima della sanzione media applicabile : €10.000,00
- Costi onnicomprensivi per opere edili di demolizione degli abusi e ripristino dello stato autorizzato, compreso lo smaltimento in discarica autorizzata e relativi oneri: €25.000,00
- Costi onnicomprensivi per pratica edilizia di regolarizzazione delle opere interne e per i lavori di demolizione e ripristino.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp. li 828/859/1189

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni risultano ancora catastalmente intestati a Brandani Guido deceduto il 16/06/2020.

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

BENI IN BOLANO LOC. TIROLO 58, FRAZIONE TIROLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di **216,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una casa indipendente disposta su due piani circondato da terreni di proprietà.

Al piano terra seminterrato si trovano un ingresso con servizio igienico e la scala di accesso al piano primo, un ampio locale taverna e una cucina per una superficie commerciale complessiva di **118,00 mq** e altezza interna di 2,58 ml. Tali locali urbanisticamente sono assentiti come cantine. Al piano primo si trovano un ampio soggiorno, un disimpegno, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva di **118,00 mq** e altezza interna di 2,75 ml. Al piano terra di trova anche un locale con ingresso indipendente destinato a magazzino con superficie commerciale di **18,00 mq** e altezza interna 2,45 ml.

I terreni che circondano la casa, descritti rispettivamente al Corpo B e Corpo C della presente, sono identificati catastalmente al NCT di Bolano come mappali 859 e 1189 del foglio 10 e sono della medesima proprietà.

Al fabbricato si arriva percorrendo una strada interpoderale che parte dalla viabilità comunale e serve una serie di fabbricati limitrofi, anche se non risulta trascritta, per quanto di fatto esistente, la servitù di passo carrabile e pedonale sui mappali 1175, 1177, 1173, 1174, 859, 1189, ecc, sui quali è stata

realizzata la strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,58-3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 828 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Località Tirolo snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Da nord in senso orario: part. lle 1189, 859.

Superficie catastale totale 240 mq, escluse aree scoperte 240 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Aulla.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km

ferrovia distante 8,00 km

autostrada distante 9,00 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima è una casa indipendente su due piani terra e primo a cui si accede passando dalla strada insistente sui terreni identificati al NCT del Comune di Bolano al Foglio 10, mappali 1177, 1175, 1174, 1173, 1189, 859, che collega il fabbricato oggetto di stima e quelli

limitrofi la viabilità comunale. Il percorso è in pendio, la tipologia del sito è quella tipica del versante collinare ligure.

Il piano terra ha due lati posti contro terra e due liberi prospicienti i terreni identificati come mappali 859 e 1189 mentre il piano primo è libero su tutti i lati.

Il sottotetto non era accessibile al momento del sopralluogo in quanto sprovvisto di scale, parapetti, ecc.; nei grafici in atti viene rappresentato come un volume tecnico di altezza contenuta, per cui non ne è dovuta la stima.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto in cemento armato e laterizio, la copertura a falde con andamento a capanna su quote sfalsate. Le facciate sono intonacate e tinteggiate sul rosso, gli infissi esterno protetti da persiane alla genovese in tinta verde ligure. Lo stato conservativo generale è scadente e comporta la necessità di effettuare di opere di manutenzione a tutte le finiture.

Il piano terra (parzialmente seminterrato) è distribuito su un locale d'ingresso e disimpegno di superficie utile s.u. di circa 17,00 mq, sul quale affaccia il servizio igienico di s.u. 5,50 mq, e dal quale ci si immette nell'ampia taverna di s.u. 46,60 mq e nella cucine di s.u. 18,60 mq. L'altezza interna è prevalentemente 2,58 ml, nella cucina invece è di 2,72 ml.

Nell'ingresso si trova la scala che porta al piano superiore distribuito su un ampio soggiorno di s.u. 56,80 mq (comprensiva del vano scala), un disimpegno con un ripostiglio di s.u. 5,25 mq, un servizio igienico di s.u. 5,80 mq, una camera di s.u. 15,15 mq e un'altra camera di s.u. 16,00. Le altezze interne variano seguendo l'inclinazione del tetto da 2,75-3,80 ml come riportato nella planimetria catastale allegata. Alcune aperture del piano primo sono porte-finestre che pur affacciando sul vuoto, non sono state dotate del necessario parapetto di protezione anticaduta.

Le finiture interne sono di tipo comune, con pavimenti e rivestimenti in materiali ceramici, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, infissi interni con vetrocamera ed esterni in legno tipo persiana genovese.

Sono presenti tutti gli impianti tipici delle abitazioni, ovvero elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento con radiatori in alluminio pressofuso e climatizzazione estiva a pompa di calore (non funzionante).

Internamente lo stato di manutenzione è scadente per mancata manutenzione nel tempo. Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico risultava in parte non funzionante, come quello di raffrescamento; le pareti e i soffitti, diffusamente interessati da umidità di risalita, da infiltrazioni, fenomeni di condensa, erano caratterizzate da caduta di porzioni di intonaco e tinte. Gli infissi interni ed esterni non erano più integri, mancando le porte di cornici, ciambrene, ecc.; le persiane a protezione delle aperture erano mancanti di stecche e talora di antine ribaltabili, rimosse per prevenirne la caduta, visto la mancanza di tenuta delle cerniere.

Esternamente il fabbricato è apparso in stato di incuria, con conseguente stato generale di degrado delle finiture e degli elementi costitutivi delle facciate. Stesse condizioni anche per i locali accessori e le corti esterne, ingombrate da oggetti dismessi e rifiuti.

Dal punto di vista urbanistico è emerso dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, che il fabbricato residenziale (mapp 828) viene legittimato con Concessione in sanatoria n. 819/C del 13/12/2005, a seguito domanda di Condonò ai sensi L 47/85, presentata l'11/11/1985, n. 66/85, dall'allora proprietario. Nei grafici allegati alla concessione è rappresentato unicamente il fabbricato, privo degli spazi esterni e della viabilità di accesso. La viabilità con il tracciato odierno è tuttavia riscontrabile sulle cartografie regionali reperite a partire dagli anni '90, come anche la porzione di corte pavimentata.

Successivamente, viene presentata dall'esecutato una DIA, la n. 26/09 del 15/06/2009, per chiedere la realizzazione di una veranda esterna sul mapp. 859, ma tale istanza venne respinta dal Comune.

Pochi mesi dopo viene presentata un'altra pratica DIA n.42/2009, per la realizzazione di box auto di pertinenza del fabbricato di civile abitazione (mapp. 828) da realizzarsi proprio sulla corte mapp 859. La Dia non è stata considerata efficace dall'ente perchè incompleta; il proprietario tuttavia presentava pratica per le opere in c.a. presso gli uffici provinciali preposti e realizzava parte delle opere in economia.

Quindi, a seguito sopralluogo e relativo verbale del tecnico comunale viene aperto l'illecito edilizio

n.01/2013, secondo il quale le opere da sanare riguardavano:

- sul mapp.le 828 (Corpo A), il cambio d'uso del piano terra del fabbricato da cantina a residenziale, con realizzazione di un bagno e una cucina, la rimozione della cucina dapprima presente al piano primo, oltre a altre varianti distributive e modifiche esterne al fabbricato residenziale mappale 828 (tra cui due canne fumarie, un box caldaia, variazione di aperture, ecc.),
- sul mappale 859 (Corpo B), la costruzione di un locale interrato ad uso cantina in aderenza al fabbricato, sbancamenti, realizzazione di muro di contenimento e quattro pilastri in c.a., costruzione di una tettoia.

Viene emessa ordinanza di demolizione n.38/2013 del 05/06/2013 relativamente alle opere realizzate in assenza di titolo.

In data 02/05/2013, prot. 2760 l'esecutato depositava pratica di accertamento di conformità per le opere contestate in sede di illecito edilizio (pratica n.5/2013). L'accertamento di conformità proseguiva il suo iter, ottenendo i necessari pareri favorevoli e il calcolo degli oneri e delle oblazioni dovute, pari a € 7.954,82, che al momento della presente relazione non risultavano pagati.

Per cui la sanatoria, per quanto abbia avuto esito favorevole, risulta non rilasciata poichè non ancora versate le somme relative a oneri e sanzioni.

In base alle risultanze dell'accesso agli atti effettuato agli inizi del 2019 presso gli uffici preposti del Comune di Bolano, l'allora responsabile del procedimento aveva inviato comunicazione in data 26/02/2019 al proprietario richiedente la sanatoria degli abusi inerenti la pratica 5/2013, dando termine ultimo di 60 giorni dalla ricezione della stessa, per presentare la documentazione integrativa necessaria ed effettuare i pagamenti dovuti (quindi entro aprile 2019). In caso di inadempienza nei termini, la normativa prevedeva che venisse emessa ordinanza di demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo, ovvero abusive e ripristino della situazione autorizzata, dando 90 giorni di tempo per effettuare le opere di demolizione. Nel corso dei suddetti termini sarebbe stato ancora possibile ripresentare una nuova istanza di sanatoria per verificare la compatibilità delle opere realizzate sia rispetto alla normativa vigente che a quella in essere all'epoca dell'abuso. Contestualmente all'eventuale ordinanza di demolizione verrebbe calcolata dall'ente comunale una sanzione da definire, compresa tra i 2.000,00-20.000,00 euro.

In data 4 luglio 2024, il Comune di Bolano, in attesa della nomina di un nuovo capo area, comunicava via mail (*Cfr. Allegato J*) che la situazione era rimasta invariata rispetto a quanto espresso il 01/03/2019. Ovvero, la pratica 5/2013 non era stata completata e il Comune non aveva emesso l'ordinanza di demolizione prevista.

Alla luce di quanto emerso, si può dedurre che la sanatoria non è stata completata e che l'ordinanza di demolizione delle opere abusive non è stata emessa.

La momentanea assenza di figure di riferimento presso l'Ente Comunale, in corso di avvicendamento, non consente di stabilire se sarà ancora ritenuto possibile concludere l'iter della sanatoria (PE 5/2013) per la regolarizzazione delle opere o se le stesse dovranno essere rimosse e i luoghi ripristinati allo stato ante abuso e pagata una sanzione (ad oggi non quantificabile).

In via prudenziale, per quanto riguarda le difformità interne che interessano il fabbricato al mapp. 828, essendo la sanatoria non rilasciata, si dovrà procedere alla stima dei locali come assentiti dai titoli rilasciati, ovvero il piano terra seminterrato come cantina e il piano primo come abitazione e quindi detrarre i costi di demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo e di ripristino dello stato autorizzato.

La planimetria catastale in atti non rappresenta nè lo stato attuale dei luoghi riscontrato, nè l'ultimo urbanisticamente autorizzato, nè quello riportato nei grafici allegati all'istanza di sanatoria, per cui verranno stimati e detratti i costi relativi all'aggiornamento catastale.

Si segnala inoltre il passaggio in prossimità del fabbricato di un elettrodotto dell'alta tensione.

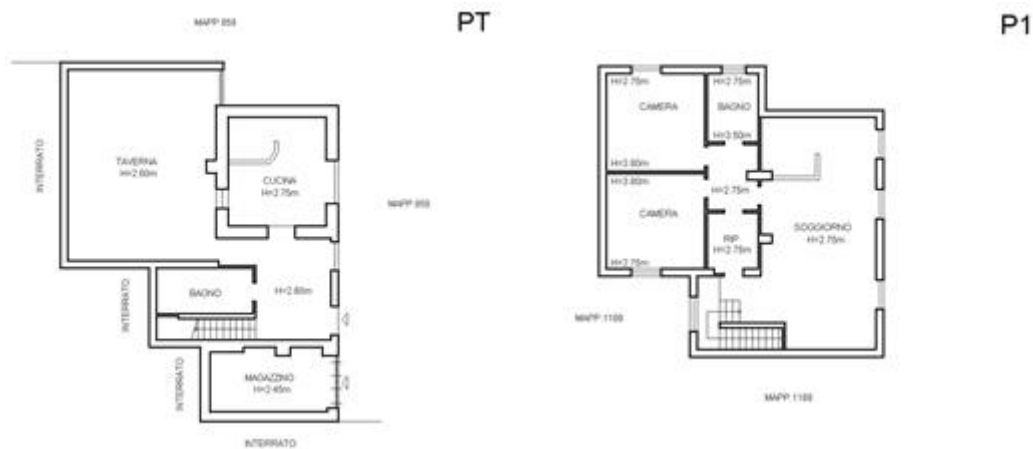
CONSISTENZA:

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
Locali cantina al piano terra seminterrato	118,00	x	80 %	=	94,40
Magazzino al piano terra seminterrato	18,00	x	20 %	=	3,60
Appartamento al piano primo	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	254,00				216,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (31/12/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

BORSINO IMMOBILIARE (15/06/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 729,00

Valore massimo: 1.098,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, la sottoscritta ha adottato il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite un'operazione di confronto e comparazione con i valori di mercato di altri immobili aventi caratteristiche consimili a quelle dei beni oggetto di stima.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato di

beni confrontabili per ubicazione e tipologia. Il sottoscritto ha quindi effettuato delle indagini di mercato riguardanti beni aventi superfici e destinazione urbanistica pressoché simili a quelli oggetto della presente stima. Lo scrivente ha altresì consultato i valori dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e le banche dati di alcuni operatori tecnici del settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 216,00 x 900,00 = **194.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.400,00**

BENI IN BOLANO LOC. TIROLO 58, FRAZIONE TIROLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a **1.070 mq**.

Il terreno è suddiviso catastalmente in due porzioni di diversa qualità: uliveto di classe 2 per 500,00 mq e seminativo arborato di classe 5 per 570,00 mq.

Al terreno, in parte piantumato con piante di olivo, in parte pavimentato e recintato come corte del fabbricato residenziale, si accede mediante la strada interpodereale che dalla viabilità comunale serve i terreni e i fabbricati limitrofi, attraversando anche il mappale 859.

Sul terreno sono stati realizzati una serie di manufatti e opere in assenza di titolo edilizio, solo in parte oggetto di sanatoria in essere.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 859 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 13474.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. SP0248816)
Coerenze: NCT Comune di Bolano Foglio 10, Part.ile 1189, 868, 1179, 1174, 1173, Terreni censiti al NCT del Comune di Aulla, fabbricato al NCEU del Comune di Bolano Foglio 10 part. 828.
- foglio 10 particella 859 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo arborato/5, superficie 570, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 13474.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. SP0248816)
Coerenze: NCT Comune di Bolano Foglio 10, Part.ile 1189, 868, 1179, 1174, 1173, Terreni censiti al NCT del Comune di Aulla, fabbricato al NCEU del Comune di Bolano Foglio 10 part. 828.

Il terreno presenta una forma allungata, un'orografia pendio lieve, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Aulla.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km
ferrovia distante 8,00 km
autostrada distante 9,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è di tipo agricolo, classificato dalle normative allegate allo strumento urbanistico comunale all'art. 89 - "Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola e vitivinicola con fenomeni di dissesto idrogeologico" ovvero zone che pur essendo coltivate presentano vaste zone a frana. Le prescrizioni di piano sostanzialmente prevedono che i nuovi fabbricati assentibili siano quelli legati alle attività agricole e la ristrutturazione di quelli esistenti è prevista ma senza aumenti volumetrici.

Questo terreno, in parte a uliveto, nella porzione limitrofa al fabbricato residenziale identificato con il mapp. 828 è stato trasformato in una corte pavimentata e recintata con muretti e ringhiere metalliche.

Il mappale sul lato est confina con un terreno della stessa proprietà ricadente però nel territorio della Regione Toscana, su cui si trova anche un fabbricato tipo cantina al quale si accede dal mappale 859, con sevitù di passo.

La porzione del terreno che costituisce la corte risulta recintata e chiusa rispetto alla strada con cancello carrabile e pedonale, anche se sul lato est la recinzione non rispetta il confine con il terreno limitrofo sopra menzionato.

Attualmente sulla corte insistono una serie di manufatti accessori realizzati senza titolo. E' in corso un'istanza di accertamento di conformità (pratica n. 5/2013) che comprende parte di essi.

La pratica intende sanare la costruzione di una cantina interrata su tre lati, contigua al fabbricato

mapp. 828, sul lato nord, con ingresso prospiciente il mapp. 859, di superficie interna utile pari a mq 19,00 e h. 2,95 e commerciale di circa 25,00 mq. Vi è inoltre una tettoia con struttura in legno e manto in tegole con superficie di circa 17,00 mq, con retrostanti muri di contenimento in c.a. di h 3,15 ml. Tuttavia tale tettoia ricade solo in parte sul mappale 859, in quanto il confine con il mappale limitrofo ricadente in Regione Toscana, dall'estratto di mappa, sembra attraversarla.

Da quanto è emerso dalle ricerche urbanistico/edilizie effettuate presso gli uffici comunali, nella pratica che legittima il fabbricato residenziale (mapp 828), la Concessione in sanatoria n. 819/C del 13/12/2005, il terreno e la corte pavimentata e recintata non sono rappresentati.

La prima pratica che riguarda il mappale 859 è una DIA, la n. 26/09 del 15/06/2009, presentata per chiedere la realizzazione di una veranda esterna sul mapp. 859, ma tale istanza venne respinta dal Comune.

Pochi mesi dopo viene presentata un'altra pratica DIA n.42/2009, per la realizzazione di box auto di pertinenza del fabbricato di civile abitazione (mapp. 828) da realizzarsi proprio sulla corte mapp 859. Questa Dia non è stata considerata efficace dall'ente perchè incompleta; l'esecutato tuttavia presenta pratica per le opere in c.a. presso gli uffici provinciali preposti e realizza parte delle opere in economia. Per queste opere abusive, a seguito sopralluogo e relativo verbale del tecnico comunale, viene aperto l'illecito edilizio n.01/2013, comprendente opere di cambio di destinazione d'uso al PT del fabbricato al mapp. 828, realizzazione di una tettoia abusiva, realizzazione di sbancamenti e di due muri di contenimento e quattro pilastri in c.a. senza titolo sul mapp.859.

In data 02/05/2013, prot. 2760 l'esecutato depositava pratica di accertamento di conformità per aver realizzato una cantina interrata in aderenza al fabbricato mapp. 828, ma sul terreno mapp 859, comprendente la realizzazione di muro in c.a. di h. 3,15 ml (pratica n.5/2013) e di tutte le opere riscontrate dal verbale di sopralluogo.

Viene emessa ordinanza di demolizione n.38/2013 del 05/06/2013 relativamente alle opere realizzate in assenza di titolo e l'accertamento di conformità prosegue il suo iter, ottenendo i necessari pareri favorevoli e il calcolo degli oneri e delle oblazioni dovute, pari a € 7.954,82, che al momento della perizia non risultavano pagati.

Per cui la sanatoria, per quanto abbia avuto esito favorevole, risulta non rilasciata poichè non ancora versate le somme relative a oneri e sanzioni.

In base alle risultanze dell'accesso agli atti effettuato agli inizi del 2019 presso gli uffici preposti del Comune di Bolano, l'allora responsabile del procedimento aveva inviato comunicazione in data 26/02/2019 al proprietario richiedente la sanatoria degli abusi inerenti la pratica 5/2013, dando termine ultimo di 60 giorni dalla ricezione della stessa, per presentare la documentazione integrativa necessaria ed effettuare i pagamenti dovuti (quindi entro aprile 2019). In caso di inadempienza nei termini, la normativa prevede che venga emessa ordinanza di demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo, ovvero abusive e ripristino della situazione autorizzata, dando 90 giorni di tempo per effettuare le opere di demolizione. Nel corso dei suddetti termini sarebbe ancora possibile ripresentare una nuova istanza di sanatoria per verificare la compatibilità delle opere realizzate sia rispetto alla normativa vigente che a quella in essere all'epoca dell'abuso. Contestualmente all'eventuale ordinanza di demolizione verrebbe calcolata dall'ente comunale una sanzione da definire, compresa tra i 2.000,00-20.000,00 euro.

In data 4 luglio 2024, il Comune di Bolano, in attesa della nomina di un nuovo capo area, comunicava via mail (Cfr. Allegato J) che la situazione era rimasta invariata rispetto a quanto espresso il 01/03/2019. Ovvero, la pratica 5/2013 non era stata completata e il Comune non aveva emesso l'ordinanza di demolizione prevista.

Alla luce di quanto emerso, si può dedurre che la sanatoria non è stata completata e che l'ordinanza di demolizione delle opere abusive non è stata emessa.

In via prudenziale, per quanto riguarda le opere realizzate in assenza di titolo sul mapp. 859, essendo la sanatoria non rilasciata, si dovrà procedere alla stima del terreno, senza valutare i fabbricati abusivi in esso presenti e quindi detrarre dal valore ottenuto i costi di demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo e di ripristino dello stato autorizzato.

Ricadono inoltre sul terreno manufatti e porzioni di fabbricati di natura precaria, tipo tettoie

e baracche per ricovero animali, posizionate a monte del fabbricato residenziale e a valle, dove si trova anche un container usato come ricovero attrezzi. Anche di tali installazioni non si trova traccia nelle pratiche urbanistiche, nemmeno nell'istanza di sanatoria, per cui le stesse si devono considerare realizzate in assenza di titolo. Data la loro scadente qualità è ragionevole quantificare in questa sede i costi necessari alla loro rimozione, piuttosto che quelli di sanatoria per la regolarizzazione.

Quindi per le opere non autorizzate (baracche, tettoie, muretti, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) non comprese nell'accertamento, sono calcolati nella presente i costi relativi alla demolizione e rimessa in pristino.

Il terreno è un "fondo servente" poichè la strada in esso realizzata è a servizio dei fondi limitrofi. Tra cui dalla corte in esso compresa si accede alla cantina ricadente in Regione Toscana. Di conseguenza sarà necessario, al momento della alienazione della proprietà, formalizzare servitù prediale di passaggio, reti, ecc. sul mappale sopraindicato ai sensi art. 1062 C.C. e se necessario creare utenze e forniture dedicate.

Tali servitù comportano il deprezzamento percentuale del valore di mercato del terreno; la percentuale applicata tiene conto della superficie occupata dalla stessa su ciascun fondo in proporzione e del valore complementare relativo alla perdita di valore del fondo stesso.

I fondi da esso serviti dovrebbero contribuire alla manutenzione della strada.

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
Terreno pavimentato	570,00	x	100 %	=	570,00
Terreno uliveto	500,00	x	100 %	=	500,00
Totale:	1.070,00				1.070,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori agricoli medi Anno 2016 - Provincia della Spezia (10/03/2019)

Valore minimo: 23.000,00

Valore massimo: 29.500,00

Note: Uliveto Euro 29.500,00/HA Seminativo Euro 23.000,00/HA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni, la sottoscritta ha adottato il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite un'operazione di confronto e comparazione con i valori di mercato di altri immobili aventi caratteristiche consimili a quelle dei beni oggetto di stima.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato di beni confrontabili per ubicazione e tipologia. Il sottoscritto ha quindi effettuato delle indagini di

mercato riguardanti terreni aventi superfici e destinazione urbanistica pressoché simili a quelli oggetto della presente stima. Lo scrivente ha altresì consultato il “listino dei valori agricoli medi della Provincia della Spezia- Annualità 2016” riportante i valori di compravendita rilevati nell’anno 2016 per la Provincia di La Spezia, Comune di Bolano, Regione Agraria n.2 - Medio Vara. La stima tiene conto della superficie limitata degli appezzamenti, della reale piantumazione esistente e della qualità del sito, soggetto a fenomeni di dissesto idrogeologico, ma anche del parziale utilizzo come corte del fabbricato urbano residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.070,00 x 11,00 = **11.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.770,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.770,00**

BENI IN BOLANO LOC. TIROLO 58, FRAZIONE TIROLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di **852,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **terreno** di qualità catastale bosco ceduo, di classe 1 e **superficie catastale di mq 852,00**, al quale si accede con strada interpoderale di collegamento alla viabilità comunale.

Parte del terreno è occupato dalla strada interpoderale a servizio dei fondi limitrofi.

Su detto terreno insistono manufatti di natura provvisoria installati in assenza di titolo edilizio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1189 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 852, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 17/08/2006 n. 86654.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. SP0086654)

Coerenze: Da nord: mapp.li 868, 1179, 859, 828, 860, 862, 1164, 1163.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Aulla.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km
ferrovia distante 8,00 km
autostrada distante 9,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è di tipo agricolo, classificato dalle normative allegate allo strumento urbanistico comunale all'art. 89 - "Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola e vitivinicola con fenomeni di dissesto idrogeologico" ovvero zone che pur essendo coltivate presentano vaste zone a frana. Le prescrizioni di piano sostanzialmente prevedono che i nuovi fabbricati assentibili siano quelli legati alle attività agricole e la ristrutturazione di quelli esistenti è prevista ma senza aumenti volumetrici.

Attualmente l'utilizzo del terreno è di tipo agricolo; parte di esso è però occupato dalla strada inetrpoderale e da manufatti e porzioni di fabbricati di natura precaria, tipo tettoie e baracche per ricovero animali, posizionate a monte del fabbricato residenziale e a valle, dove si trova anche un container usato come ricovero attrezzi.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, non risultano pratiche autorizzative relative alla realizzazione della strada. Nelle cartografie regionali basate su ortofoto del 1976 tale strada non esisteva, si ritrova invece nelle cartografie successive a partire dai primi anni 90.

Anche dei manufatti riscontrati al sopralluogo installazioni non si trova traccia nelle pratiche urbanistiche, nemmeno nell'istanza di sanatoria, per cui gli stessi si devono considerare realizzate in assenza di titolo. Data la loro scadente qualità è ragionevole quantificare in questa sede i costi necessari alla loro rimozione, piuttosto che quelli di sanatoria per la regolarizzazione.

Quindi per le opere non autorizzate (baracche, tettoie, muretti, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) non comprese nell'accertamento, sono calcolati nella presente i costi relativi alla demolizione e rimessa in pristino.

Il terreno è un "fondo servente" poichè la strada in esso realizzata è a servizio dei fondi limitrofi. Di conseguenza sarà necessario, al momento della alienazione della proprietà, formalizzare servitù prediale di passaggio, reti, ecc. sul mappale sopraindicato ai sensi art. 1062 C.C. e se necessario creare utenze e forniture dedicate. Tali servitù comportano il deprezzamento percentuale del valore di mercato del terreno; la percentuale applicata tiene conto della superficie occupata dalla stessa su ciascun fondo in proporzione e del valore complementare relativo alla perdita di valore del fondo stesso.

I fondi da esso serviti dovrebbero contribuire alla manutenzione della strada.

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
Terreno al mappale 1189	852,00	x	100 %	=	852,00
Totale:	852,00				852,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori agricoli medi Anno 2016 - Provincia della Spezia (10/03/2019)

Valore minimo: 5.900,00

Note: Bosco ceduo Valore agricolo 5.900,00 €/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni, la sottoscritta ha adottato il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite un'operazione di confronto e comparazione con i valori di mercato di altri immobili aventi caratteristiche consimili a quelle dei beni oggetto di stima.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato di beni confrontabili per ubicazione e tipologia. La sottoscritta ha quindi effettuato delle indagini di mercato riguardanti terreni aventi superfici e destinazione urbanistica pressoché similari a quelli oggetto della presente stima.

La scrivente ha altresì consultato il "listino dei valori agricoli medi della Provincia della Spezia- Annualità 2016 riportante i valori di compravendita rilevati nell'anno 2016 per la Provincia di La Spezia, Comune di Bolano, Regione Agraria n.2 - MEDIO VARA.

La stima tiene conto della superficie limitata degli appezzamenti, della reale piantumazione esistente e della qualità del sito, soggetto a fenomeni di dissesto idrogeologico, ma anche della presenza della strada che la attraversa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 852,00 x 6,00 = **5.112,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.112,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.112,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Bolano, agenzie: locali e su WEB, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Associazioni di categoria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	216,00	0,00	194.400,00	194.400,00
B	terreno agricolo	1.070,00	0,00	11.770,00	11.770,00
C	terreno agricolo	852,00	0,00	5.112,00	5.112,00
				211.282,00 €	211.282,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Arrotondamento		-653,80
Vizi occulti (difformità ed errori nel posizionamento recinzioni e confini, difformità nelle porzioni non ispezionabili, spostamento utenze, ulteriori fabbricati abusivi, verifica fascia di rispetto elettrodotto, dissesti, ecc.)	-10%	-21.128,20

21.782,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario per vendita dell'intera quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 39.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

data 09/07/2024

il tecnico incaricato
Caterina Guastini