



TRIBUNALE ORDINARIO LA SPEZIA

Concordato Preventivo
n. 19/2014

GIUDICE:
Dott. ssa Adriana Gherardi

CURATORE:
Dott. Andrea Marras

LIQUIDATORE:
Dott. Davide Vescovi

AGGIORNAMENTO CONSULENZA ESTIMATIVA

La Spezia, 02/03/2020

TECNICO INCARICATO:
CATERINA GUASTINI
CF: GSTCRN67E481449K
con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio 1
email: studio@architetoiguastini.com
PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

INDICE

A) INCARICO	pag.4
B) ELENCO BENI DA STIMARE	pag.4
C) CRITERI ADOTTATI	pag.5
D) DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IN SARZANA	pag.6
LOTTO 1	pag.7
Immobile 1	
Immobile 2	
Immobile 3	
LOTTO 2	pag.22
Immobile 1	
Immobile 2	
Immobile 3	
Immobile 4	
Immobile 5	
LOTTO 3	pag.38
Immobili 1-2-3-4-5-6	
LOTTO 4	pag.43
Immobile 1	
Immobile 2	
E) DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA	pag.53
LOTTO 5	pag.53
F) TABELLA DI SINTESI	pag.56
ALLEGATI BENI IN SARZANA	pag.57
ALLEGATI BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA	pag.113

A) PREMESSA

La sottoscritta Dott. arch. Caterina Guastini, libero professionista con studio tecnico in La Spezia, via Fazio n.1, iscritto al Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia della Spezia al n° 495 ha ricevuto incarico dal Curatore Dott. Andrea Marras in data 14/11/2019, di verificare la congruità all'attualità di una precedente relazione estimativa (risalente al 2015), relativa ad alcuni immobili di proprietà [redacted] nella procedura concorsuale C.P. 19/2014 della società [redacted] con successiva integrazione di altri beni in data 03/02/2020.

La scrivente ha provveduto, per ogni bene da stimare, ad eseguire nuovi sopralluoghi e misurazioni allo scopo di verificare lo stato attuale dei luoghi, con rilievi sia metrici che fotografici. Inoltre è stata reperita la documentazione ipocatastale aggiornata e verificata la rispondenza degli immobili a quanto dichiarato a Catasto.

B) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della valutazione sono tutti ubicati nel Comune di Sarzana e in terreni confinanti tra loro, non compresi nella presente relazione di aggiornamento stima, in zona periferica rispetto al centro storico, nel quartiere Ghiaia di Falcinello.

Sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Sarzana ai seguenti identificativi.

1. foglio 12 particella 618;
2. foglio 12 particella 619 (graffato a 620-621-622-624);
3. foglio 12 particella 623;
4. foglio 12 particella 699;
5. foglio 12 particella 857 sub 1;
6. foglio 12 particella 901;

Tutti intestati a [redacted] per quota 1/1 di piena proprietà.

Sono censiti al Catasto terreni del Comune di Sarzana ai seguenti identificativi.

7. foglio 12 particella 411;
8. foglio 12 particella 412;

intestati a [redacted] quota 1/1 di usufrutto.

9. foglio 12 particella 414;
10. foglio 12 particella 418;
*intestati a [redacted] per quota 3/9 di
proprietà.*
11. foglio 12 particella 424;
*intestati a: [redacted] per quota 18/54 di
proprietà.*
12. foglio 12 particella 481;
13. foglio 12 particella 623;
14. foglio 12 particella 891;
15. foglio 12 particella 928;
16. foglio 12 particella 929;
*intestati a [redacted] per quota 1/1 di piena
proprietà.*

Sono censiti al Catasto terreni del Comune di Santo Stefano di Magra ai seguenti
identificativi.

17. foglio 11 particella 386;
*intestati [redacted] per quota 1/1 di piena
proprietà.*

C) CRITERI ADOTTATI

Trattandosi di beni insistenti su terreni di pertinenza in parte comuni, per contenere la costituzione di servitù che comportano necessariamente il deprezzamento del valore degli stessi e/o per evitare la necessità di frazionamenti che aggraverebbero di costi la procedura, la relazione di stima verrà effettuata accorpando i beni in lotti funzionali.

I lotti individuati nella relazione saranno quindi cinque.

D) DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IN SARZANA

I beni oggetto della valutazione sono tutti ubicati nel Comune di Sarzana, in zona periferica rispetto al centro storico, nel quartiere Ghiaia di Falcinello.

La localizzazione è in contesto urbano a bassa densità abitativa, con prevalenza di abitazioni mono o bifamiliari con terreno di pertinenza. La qualità del patrimonio edilizio è mista, alternando fabbricati datati ad altri più recenti, tipo ville e casali, sia di recupero che di nuova costruzione, di buona qualità complessiva.

La viabilità è adeguata al traffico che è di tipo locale, come anche sufficienti risultano le zone a parcheggio.



LOTTO 1**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1**

Immobili	Identificativo catastale	Valore di mercato
Immobilie 1	NCEU FG 12 Part. 699	€ 343.000,00
Immobilie 2	NCEU FG 12 Part. 857/1	€ 21.000,00
Immobilie 3	NCT FG 12 Part. 928	€ 58.000,00
Totale LOTTO 1		€ 422.000,00

IMMOBILE 1

VILLINO MONOFAMILIARE CON RELATIVE PERTINENZE IN VIA FALCINELLO n. 151 - SARZANA – NCEU Fg. 12 Part. 699

**1.1. Identificazione e descrizione dei beni**

Si tratta di un fabbricato unifamiliare disposto su un piano fuori terra con piano seminterrato ad uso cantina. L'immobile è accessibile da via Falcinello con ingresso carrabile e pedonale e quindi attraverso uno stradello ricadente sul terreno circostante individuato come mapp 928 adibito in parte a giardino, parte a zona parcheggio/viabilità.

L'appartamento è al piano terra ed è distribuito in ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e soprastante soppalco, tre camere, due servizi igienici e tre porticati.

Il piano seminterrato è composto da due ampi locali ad uso cantina, una lavanderia e un locale caldaia, tutti non finiti ed parte non accessibili.

La superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) della parte abitativa è di circa 142,00 mq, oltre a 13 mq per il soppalco e 34 mq di porticati. La SEL delle cantine è di circa 156,00 mq

Si tratta di un fabbricato di recente costruzione (2001), con struttura portante in cemento armato e tetto a capanna con manto in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le finiture interne sono di buona qualità, soffitti con travi a vista in alcune parti, pavimentazioni in cotto nella zona giorno e in legno nella zona notte, locali igienici sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica, le porte interne, le finestre e le persiane

alla genovese sono in legno verniciato, gli impianti sottotraccia.

Il soggiorno ha ampia superficie e altezza interna al colmo del tetto di 5,20 ml, fatto che ha consentito la realizzazione di un soppalco accessibile mediante scala interna, con altezza massima di 2,50 ml.

Pur essendo un immobile di recente edificazione, presenta parti che necessitano di opere di manutenzione e altre (seminterrato e ingresso) che devono ancora essere portate a termine.

1.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fg. 12, part. 699, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 199 mq, escluse aree scoperte 191 mq, rendita € 1.084,56 via Falcinello piano T- S1.

Intestat [REDACTED] **proprietaria**
per 1/1

Confini: su tutti i lati terreno part. 928 del foglio 12.

1.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 21/07/1989

Capitale: £ 43.000.000 – Durata 15 anni

A favore: ISTITUTO FEDERALE DI CREDITO AGRARIO - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc.

Contro: [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile)-421-475-481.

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

- **Iscrizione contro del 03/03/2004 R.Part. 149 R. Gen. 902**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Gennaro Chianca Rep. 28418 del 28/01/2004

Capitale: € 100.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 10 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc. 00581810454

Contr [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 617 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile).

- **Iscrizione contro del 18/02/2009 R.Part. 583 R. Gen. 756**

Derivante da Preliminare di vendita – Atto notaio in Massa (MS) Luciano Petrillo Rep. 1126/674 del 12/02/2009

A favore

Contro:

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699.

- **Iscrizione contro del 09/06/2010 R.Part. 523 R. Gen. 2266**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Gennaro Chianca Rep. 41319/24660 del 08/06/2010

Capitale: € 580.000,00 – Importo ipoteca € 1.160.000,00 – Durata 15 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) – C.Fisc. 00057340119

Contro:

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana - Foglio 12 Particella 699.

Trascrizioni

- **Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750**

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. 01585570581

Contro:

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8(da cui è derivata la 928)-421

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

A favore:

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

Contro:

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 25/06/2013 R.Part. 1557 R. Gen. 2176**

Derivante da locazione ultranovennale – Atto notaio in Carrara (MS) Matteucci Alessandro Rep. 4123/3321 del 28/05/2013

A favore:

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1
NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia
Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) - C.Fisc.
00057340119

Contro

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1
NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699
NCT di Sarzana: Foglio 12 - Part.lla 8-521-101.

1.4. Due diligence urbanistica e catastale

La costruzione è stata autorizzata con pratica edilizia n° 360/01 del 06/05/02.

Esaminando i grafici allegati si riscontrano delle difformità sia esterne che interne al fabbricato.

Esternamente è stato realizzato un portico invece di un pergolato, con aumento di superficie coperta; sono state modificate alcune delle aperture. Internamente è stata alterata la distribuzione interna della zona giorno, con la realizzazione del soppalco e la soppressione di un servizio igienico e un ripostiglio. Inoltre si è rilevata inoltre la presenza di un piccolo locale attualmente accessibile delle dimensioni di circa 15,00 mq ricavato nella parte terminale del seminterrato sul lato sud, sottostante il portico e la mancata realizzazione dell'intercapedine perimetrale al piano cantine.

Le difformità dovranno essere regolarizzate tramite una pratica urbanistica di accertamento conformità, comportante anche opere edili per il ripristino e il completamento della situazione autorizzata/autorizzabile. Dovrà essere infine aggiornata la planimetria catastale in atti, in quanto a sua volta difforme, sia dallo stato autorizzato, che da quello dei luoghi.

La spesa per ottenere la regolarità urbanistica è la seguente:

- per redazione di progetto in sanatoria comprensivo della relazione paesaggistica e sanzioni € 6.000,00
- per opere murarie di adeguamento € 5.800,00
- Docfa per aggiornamento catastale € 1.000,00

Per un totale di € 12.800,00

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonchè il miglioramento delle condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzi l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonchè delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe I tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonchè nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinari COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

1.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

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*

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settore

Agenzia delle Entrate (Anno 2019- 1° semestre)

Ville e villini

Valore minimo: € 1300,00/mq

Valore massimo: € 1.800,00/mq

Calcolo valore di mercato

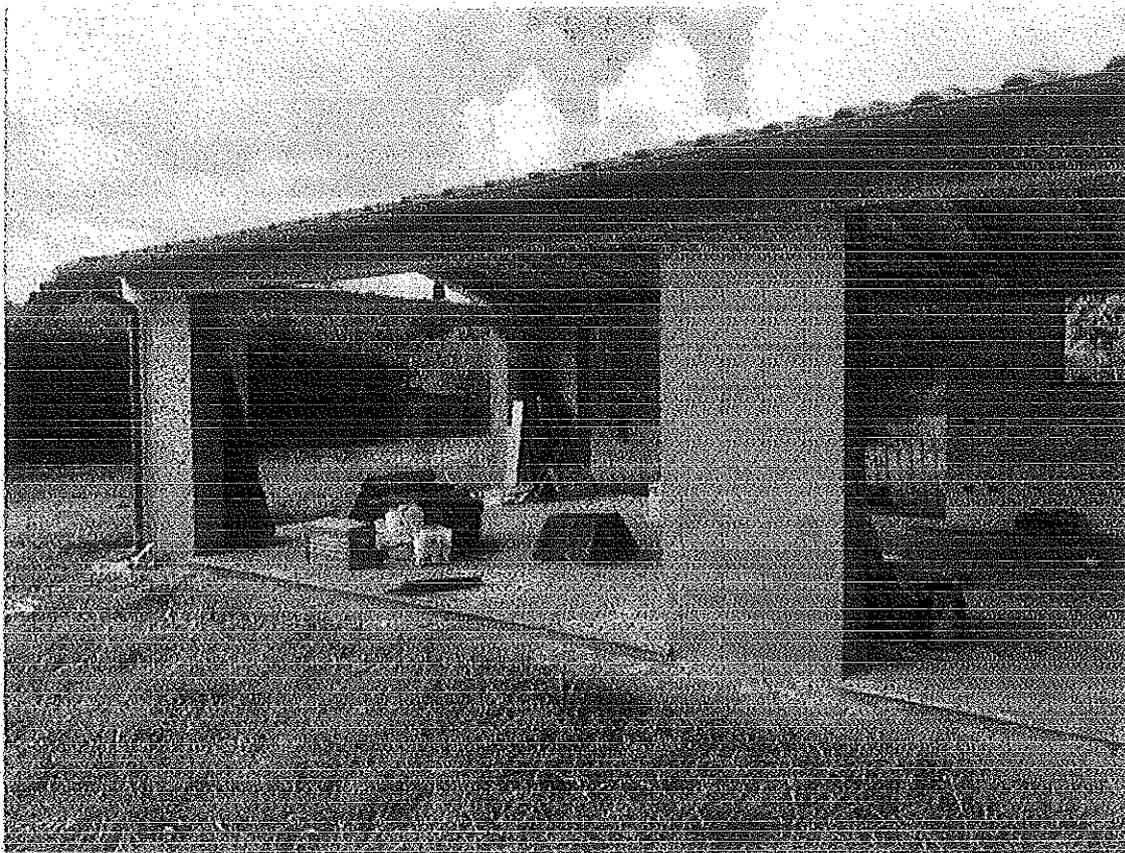
ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Coefficiente incidenza	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario €/mq	Valore intero Euro
1	Abitazione PT	142,00	100%	142,00	1.700,00	241.400,00
2	Soppalco	13,00	70%	9,10	1.700,00	15.470,00
3	Portici PT	39,00	30%	11,70	1.700,00	19.890,00
4	Cantine S1	156,00	30%	46,80	1.700,00	79.560,00
	Totale	350		208,30		356.320,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 356.320,00
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 12.800,00
Valore di mercato calcolato in quota di diritto	€ 343.520,00
Al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti:	€ 343.000,00

1.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 343.000,00 (euro trecentoquarantatremila/00)

IMMOBILE 2.**TETTOIA IN VIA FALCINELLO snc, SARZANA - FG. 12 PART. 857 SUB. 1****2.1. Identificazione e descrizione dei beni**

L'unità immobiliare è composta da un manufatto in muratura ad uso abitativo posto in posizione indipendente limitrofo al fabbricato descritto nel punto 4).

L'immobile è accessibile da via Falcinello con ingresso carrabile e pedonale e quindi attraverso uno stradello ricadente sul terreno circostante mapp 928 adibito in parte a giardino.

La struttura ha forma rettangolare in pianta con setti che sorreggono la copertura a capanna con struttura portante in legno e manto laterizio. Internamente è pavimentata e dotata della predisposizione di parte degli impianti.

Tale costruzione è allo stato attuale assimilabile ad un porticato ed ha una superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) di circa 70,00 mq.

Lo stato di manutenzione è buono.

Il part. 857 che identifica la costruzione, non essendo stato censito al catasto urbano dalla proprietà, è stato accatastato d'ufficio alla stregua di fabbricato non dichiarato attribuendogli la categoria catastale impropria di A/7, che corrisponde ad appartamento in villino.

2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fig. 12, part. 857, categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 635,24, via Falcinello snc, piano T-1.

Intestati: [REDACTED] proprietaria per 1/1

Confini: Tutta l'unità immobiliare catastale confina con il terreno part. 929.

2.3. Vincoli ed oneri giuridici che comprendono sia il part. 699 che l'857 sub.1

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 21/07/1989

Capitale: £ 43.000.000 – Durata 15 anni

A favore: ISTITUTO FEDERALE DI CREDITO AGRARIO - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc.

[REDACTED]
Contro [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile)-421-475-481.

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

- **Iscrizione contro del 03/03/2004 R.Part. 149 R. Gen. 902**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Gennaro Chianca Rep. 28418 del 28/01/2004

Capitale: € 100.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 10 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc. 00581810454

[REDACTED]
Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana - Foglio 12 Particella 617 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile).

Trascrizioni

- **Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750**

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. 01585570581

Contro [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT DI SARZANA- Foglio 12 Particella 8 (da cui è derivata la 928)-421

• **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo
Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

A favore [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile)-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità. Di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

• **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia
Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) – C.Fisc. 00057340119

Contro: [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699.

NCT di Sarzana: Foglio 12 - Particella 8 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile); Foglio 12 - Particella 521; Foglio 12 - Particella 101.

2.4. Due diligence urbanistica e catastale

La costruzione è stata autorizzata con pratica edilizia n° 360/01 del 06/05/02. Tuttavia esaminando i grafici allegati si evince che lo stato rilevato presenta delle difformità.

Infatti la costruzione è stata autorizzata come pergolo, mentre in realtà è stato eseguito il tetto di copertura a capanna e tamponati i due lati più corti, pertanto per ottenere la regolarità urbanistica si dovrà ripristinare lo stato autorizzato tramite la demolizione della copertura.

La spesa per ottenere la regolarità urbanistica è la seguente:

Costi per opere murarie di adeguamento € 2.500,00 onnicomprensivi.

Dal punto di vista catastale non risulta depositata la planimetria dello stato attuale e la rendita attribuita è presunta.

Costi stimati per variazione catastale € 1.000,00 onnicomprensivi.

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonchè il miglioramento delle condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzi l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonchè delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe i tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonchè nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinari COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

2.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

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*

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settore

Agenzia delle Entrate (Anno 2019- 1° semestre)

Ville e villini

Valore minimo: € 1300,00/mq

Valore massimo: € 1.800,00/mq

Calcolo valore di mercato

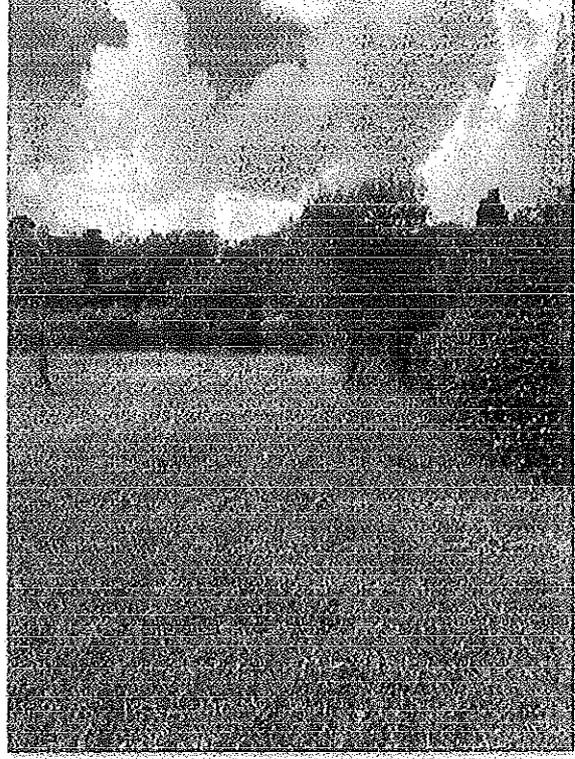
ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Coefficiente incidenza	Superficie ragguagliata (mq)	Valore €/mq
1	Pergolo/portico	70,00	20%	14,00	Euro 1.800,00
	Totale				Euro 25.200,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 25.200,00
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.500,00
Valore di mercato calcolato in quota di diritto	€ 21.700,00
Al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti:	€ 21.000,00

2.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 21.000,00 (euro ventunmila/00)

IMMOBILE 3**TERRENO FG. 12 PART. 928****3.1. Identificazione e descrizione dei beni**

Trattasi di terreno di superficie catastale pari a 7356 mq, su cui insistono i fabbricati residenziali identificati dalle part.lla 699 e 857/1.

Tale terreno ha accesso diretto dalla strada comunale e mediante stradello in battuto e brecciolino, porta sia ai fabbricati suddetti che ai terreni confinanti della medesima proprietà.

In particolare dovrà essere costituita servitù di passo a favore del terreno alla part. 623, che non ha sbocco diretto sulla strada comunale.

Il terreno è di forma rettangolare e pianeggiante, attualmente usato parte come giardino di pertinenza dei fabbricati e parte come stradello e parcheggio.

E' solo in parte recintato.

3.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fg. 12, part. 928, categoria seminativo arborato, classe 2, consistenza 7356 mq, R. Dom. € 60,78, R.Agr. € 45,59

Intestati: [redacted] proprietaria per 1/1

Confini: Il terreno confina con le part.lla 902, 903, 295, la strada comunale, le part.lla 929,

623.

3.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 12/07/1989

Capitale: £ 43.000.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 15 anni

A favore: FEDERAGRARIO - Sede Torino (TO) – C.Fisc. 00470380015

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 8 (da cui è derivata la 928) -421-475-481

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

- **Iscrizione contro del 03/03/2004 R.Part. 149 R. Gen. 902**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Gennaro Chianca Rep. 28418 del 28/01/2004

Capitale: € 100.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 10 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc. 00581810454

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 617 (da cui deriva la 928 su cui insiste l'immobile).

Trascrizioni

- **Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750**

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. 01585570581

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8-421 (da cui è derivata la 929)

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12

Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) - C.Fisc. 00057340119

Contro [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699.

NCT di Sarzana: Foglio 12 - Particella 8 (da cui è derivata la 629); Foglio 12 - Particella 521; Foglio 12 - Particella 101.

3.4. Due diligence urbanistica e catastale

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162 NTA - Zona tessuto agricolo e boscato

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonchè il miglioramento delle condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzi l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonchè delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai

confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe i tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonché nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinaric COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

3.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*

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

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settore

Agenzia delle Entrate (Anno 2016)

Valori Agricoli Medi della provincia

REGIONE AGRARIA N°: 4

Comuni di: LA SPEZIA, AMEGLIA, ARCOLA, CASTELNUOVO MAGRA, LERICI, ORTONOVO, PORTOVENERE, SANTO STEFANO DI MAGRA, SARZANA, VEZZANO LIGURE

SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO

Valore Agricolo (Euro/Ha) 64000,00

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore al mq	Valore intero
1	Terreno seminativo arborato	7356,00	Euro 8,00	Euro 58.848,00
	Totale			Euro 58.848,00

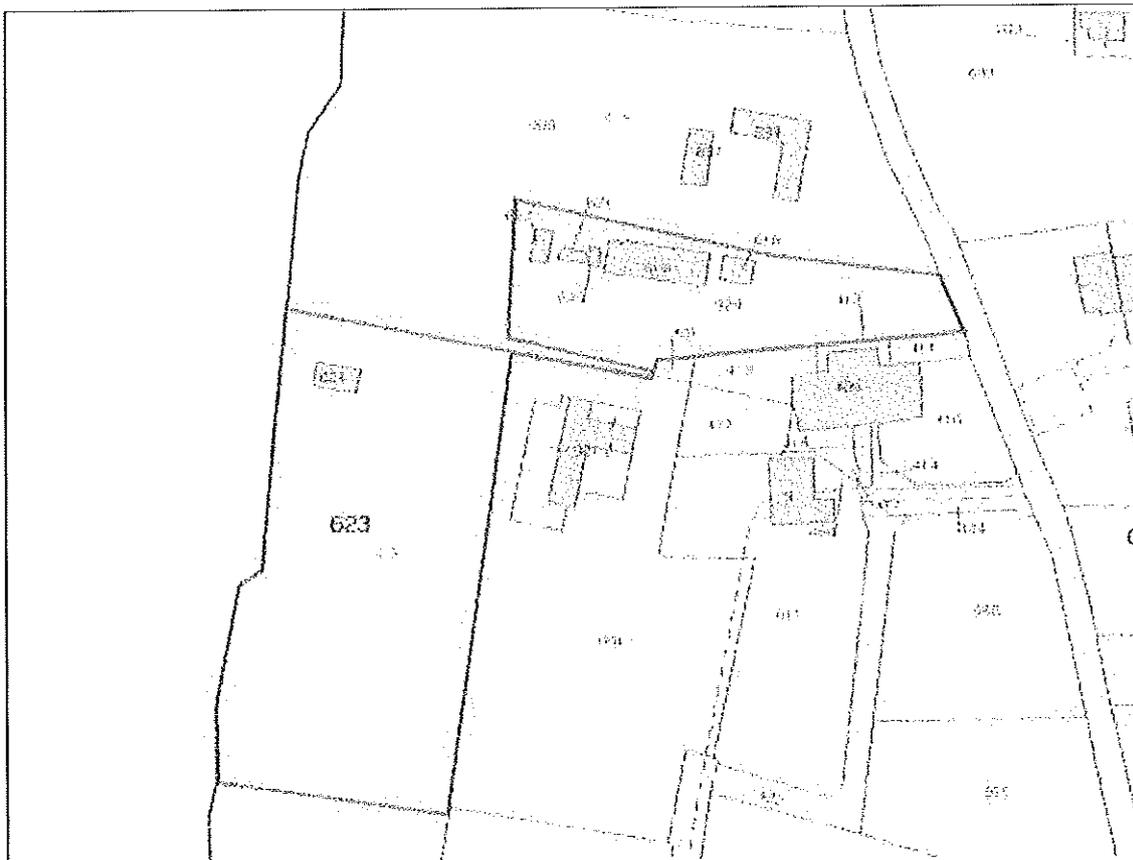
VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.848,00

Valore di mercato calcolato in quota di diritto,
al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti: € 58.000,00

3.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 58.000,00 (euro cinquantottomila/00)

LOTTO 2**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2**

Immobili	Identificativo catastale	Valore di mercato
Immobile 1	NCEU FG 12 Part. 618	€ 11.000,00
Immobile 2	NCEU FG 12 Part. 619 ecc	€ 82.000,00
Immobile 3	NCEU FG 12 Part. 623	€ 0,00
Immobile 4	NCT FG 12 Part. 623	€ 41.000,00
Immobile 5	NCT FG 12 Part. 929	€ 15.000,00
Totale LOTTO 2		€ 149.000,00

IMMOBILE 1

**TETTOIA AD USO MAGAZZINO POSTO AUTO COPERTO IN VIA FALCINELLO Snc, SARZANA
NCEU FG. 12 PART. 618**



1.1. Identificazione e descrizione dei beni

Si tratta di una tettoia realizzata con struttura portante in ferrotubi e con copertura a falda inclinata con pannelli di lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento. La forma in pianta è rettangolare e la superficie commerciale è di 39 mq

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono scadenti con presenza in alcuni punti di segni di degrado.

Vi si accede da via Falcinello passando per il terreno distinto al NCT di Sarzana al Foglio 12, mappale 929.

1.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere così censita al NCEU del comune di Sarzana :

fg. 12, part. 618, categoria C/6 classe 2, consistenza 39 mq, rendita € 147,04 via Falcinello snc, piano T.

Intestati: [REDACTED] proprietaria
per 1/1

Confini: Tutta l'unità immobiliare catastale confina con il terreno part. 929.

1.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- Iscrizione contro del 03/03/2004 R.Part. 149 R. Gen. 902

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP)
Gennaro Chianca Rep. 28418 del 28/01/2004

Capitale: € 100.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 10 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc.
00581810454

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 617 (da cui deriva la particella 928 su cui insiste l'immobile).

Annotata con Iscrizione n.67/2004

Trascrizioni

- Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo
Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale co

per il diritto di proprietà per quota ¼ in regime di comunione legale con

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU DI SARZANA - Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT DI SARZANA

Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

1.4. Due diligence urbanistica e catastale

L'unità immobiliare è stata regolarizzata con Concessione edilizia in sanatoria n. 987/1984 del 31/01/2001. Il censimento al catasto fabbricati risale al 23/12/1997.

1.5. Stima degli immobili

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*

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settore

Agenzia delle Entrate (Anno 2019- 1° semestre)

Posti auto scoperti

Valore minimo: € 200,00/mq

Valore massimo: € 300,00/mq

Box

Valore minimo: € 400,00/mq

Valore massimo: € 600,00/mq

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore al mq	Valore intero
1	Tettoia con posti auto	39,00	Euro 300,00	Euro 11.700,00
	Totale			Euro 11.700,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.700,00

Valore di mercato calcolato in quota di diritto € 11.700,00

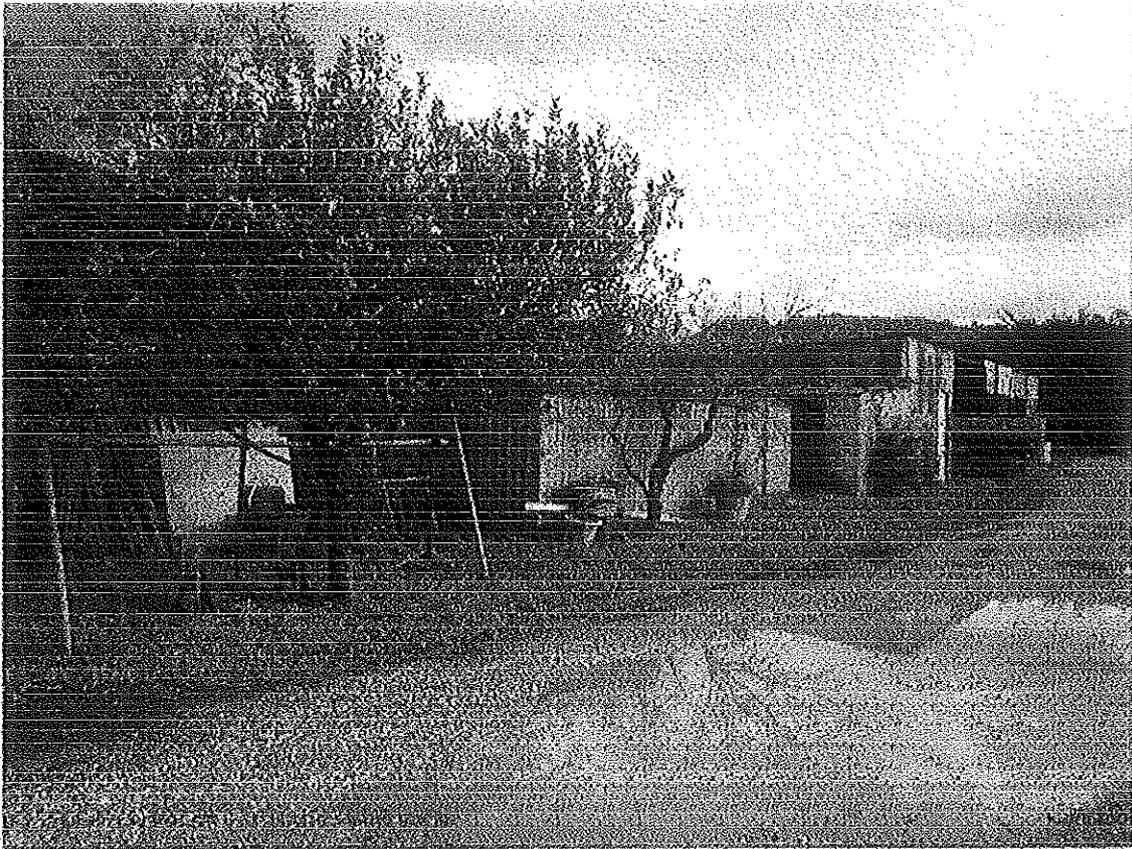
al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti: € 11.000,00

1.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 11.000,00 (euro undicimila/00)

IMMOBILI 2.

**FABBRICATI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO IN VIA FALCINELLO SNC – SARZANA – NCEU
FG. 12 PART. 619, GRAFFATA A PART. LLE 620-621-622-624**

**2.1. Identificazione e descrizione dei beni**

Si tratta di una serie di cinque manufatti, con destinazione catastale C/2 (deposito, cantina magazzino, ecc.) di varia conformazione, parte realizzati con struttura portante in ferrotubi e con copertura a falda inclinata con pannelli di lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento, altri in muratura, insistenti su terreno individuato nella mappa catastale come particella 929 del foglio 12.

Anche l'accesso avviene da via Falcinello passando per il terreno distinto al NCT di Sarzana al Foglio 12, mappale 929.

Partendo da via Falcinello, a fianco al fabbricato descritto al capitolo 1), si trova dapprima un box metallico prefabbricato, la cui installazione non risulta riportata né nelle pratiche urbanistiche, né nella planimetria catastale. Tale manufatto sarà considerato abusivo e quindi non valutato nella presente trattazione, altresì saranno considerate le spese di rimozione e smaltimento dello stesso.

Di seguito si trova un ampio manufatto (part. 619) realizzato con struttura in ferrotubi e tamponato con lamiere metalliche ondulate, il cui tetto di copertura è a falda inclinata con lamiere, il piano di calpestio è in battuto di terra in mediocri condizioni di manutenzione.

In aderenza, sul lato ovest, (part. 619) è posizionato un piccolo fabbricato in muratura avente forma rettangolare in pianta con dimensioni 7,15 x 3,70 ml, con altezza di 2,40 ml, anch'esso ad uso deposito, suddiviso in due ambienti, dichiarato preesistente al momento della presentazione del condono CE n. 987/1984.

Andando verso ovest si trovano due box prefabbricati metallici (part.ile 620 e 621) a pianta rettangolare e copertura a capanna in sufficienti condizioni di manutenzione.

Ancora a sinistra è posizionata una sorta di tettoia in lamiera, sostenuta da tubi metallici (part. 622) in condizioni di manutenzione scadenti.

Sempre graffato a questo insieme si trova un altro fabbricato, part. 624, che è però stato realizzato sul terreno NCT foglio 12 e part. 623. Costituito da un ampio fabbricato ad uso deposito con due porte carrabili di accesso in discrete condizioni di manutenzione. Rispetto a quanto autorizzato con la Concessione edilizia in sanatoria n. 987/1984 del 31/01/2001, l'immobile attuale presenta difformità relative a tipologia e materiali impiegati.

A questo fabbricato si accede dalla pubblica viabilità di via Falcinello passando in alternativa per i mappali 928, 929 o 891e attraversando il 623, tutti terreni della medesima proprietà, ma non compresi nella presente trattazione.

La superficie catastale complessiva è di 277 mq.

2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fg. 12, part. 619, graffato a part.ile 620-621-622-624, categoria C/2, classe 2, consistenza 277 mq, rendita € 758,21 via Falcinello snc, piano T.

Intestati: [REDACTED]

per 1/1

Confini: Tutta l'unità immobiliare catastale confina con il terreno part. 929.

2.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 12/07/1989

Capitale: £ 43.000.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 15 anni

A favore: FEDERAGRARIO - Sede Torino (TO) – C.Fi [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT DI SARZANA - Foglio 12 Particelle 8-421-475-481 (da cui è derivata la 623)

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

- **Iscrizione contro del 03/03/2004 R.Part. 149 R. Gen. 902**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Gennaro Chianca Rep. 28418 del 28/01/2004

Capitale: € 100.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 10 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc. 00581810454

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 617 (da cui è derivata la 929).

Trascrizioni

- **Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750**

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. 01585570581

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8-421 (da cui è derivata la 623).

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità. Di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) – C.Fisc. 00057340119

Contro

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699.

NCT di Sarzana: Foglio 12 - Particella 8; Foglio 12 - Particella 521; Foglio 12 - Particella 101

(da cui è derivata la 623).

2.4. Due diligence urbanistica e catastale

Gli immobili, costruiti in assenza di titolo, sono stati regolarizzati mediante il condono ai sensi L.47/85 con Concessione edilizia in sanatoria n. 987/1984 del 31/01/2001. Gli elaborati grafici reperiti negli uffici comunali, relativi a detta pratica edilizia, riportano come preesistente il fabbricato in muratura, oggi integrato catastalmente nella particella 619.

Di tipologia e materiali completamente diversi è l'immobile identificato con la particella 624. Tuttavia, per quanto dichiarato dal Comune di Sarzana, non tutte le pratiche sono attualmente visionabili, per cui non si può attestare la perfetta rispondenza dei manufatti a quanto autorizzato. Le superficie dichiarate sono compatibili con quelli riscontrati in sede di sopralluogo ad eccezione di uno dei box, che dovrà quindi essere rimosso e smaltito, con una spesa prevista di € 1.000,00 onnicomprensiva.

Il censimento al catasto fabbricati risale al 23/12/1997.

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

2.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

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*

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore al mq	Valore intero
1	Manufatti magazzino, ecc.	277,00	Euro 300,00	Euro 83.100,00
	Totale			Euro 83.100,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.100,00

Valore di mercato calcolato in quota di diritto,
al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti: € 82.000,00

2.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

IMMOBILE 3

IMMOBILE 3

FG. 12 PART. 623

3.1. Identificazione e descrizione dei beni

L'immobile attualmente non è piu' presente in quanto demolito.

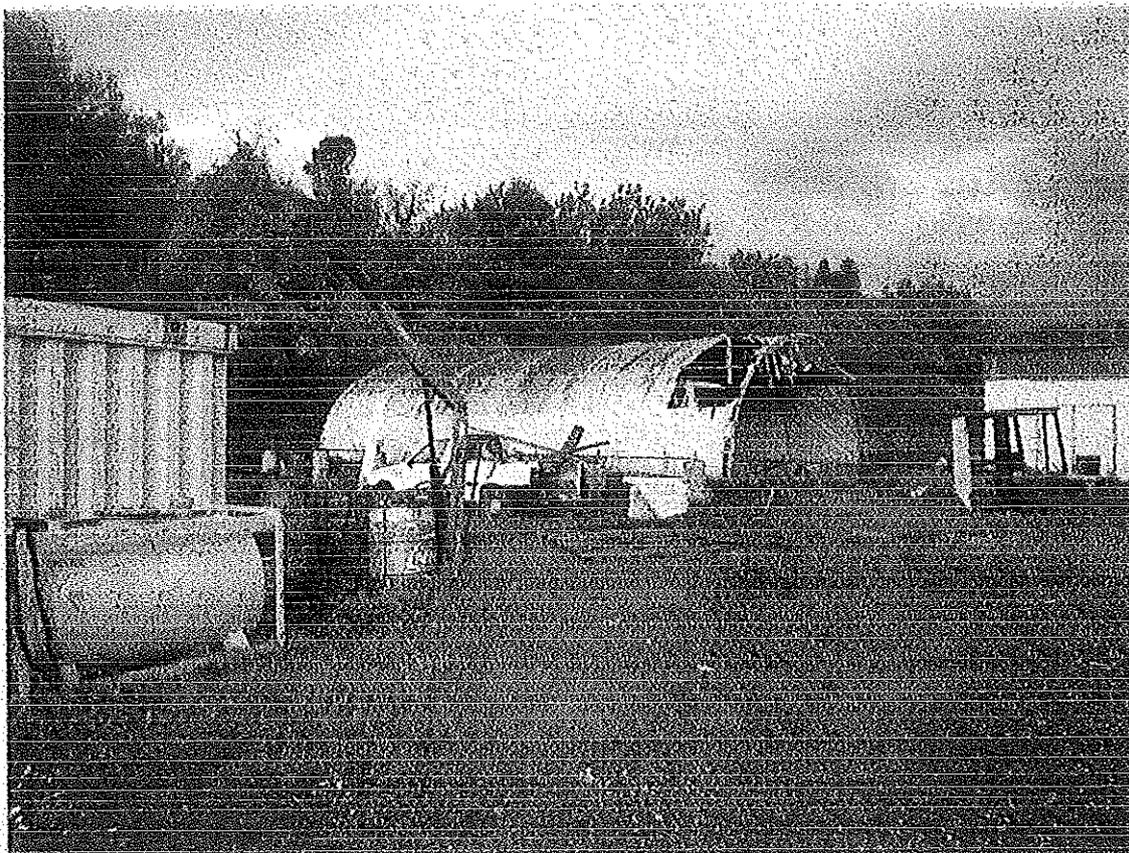
La costruzione, una tettoia, era stata realizzata senza i necessari permessi edilizi e non era stata accatastata dalla proprietà.

L'Ufficio Tecnico Catastale ha provveduto ad eseguire un accatastamento d'ufficio attribuendo la categoria catastale D/7.

Dal momento che il bene era abusivo ed è stato demolito non ne è dovuta la valutazione.

IMMOBILE 4

TERRENO FG. 12 PART. 623



4.1. Identificazione e descrizione dei beni

Trattasi di terreno di superficie catastale pari a 5597 mq, su cui insiste il manufatto identificato dalla part. 624 (descritta come Immobili 2).

Vi si trovano anche altri manufatti di natura precaria (vedi foto precedente), non regolari urbanisticamente, che dovranno quindi essere rimossi.

Tale terreno non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma passando attraverso i terreni limitrofi, in particolare sul part.le 928 sul quale dovrà essere trascritto diritto di passo.
Il terreno è di forma rettangolare e pianeggiante, attualmente incolto e solo in parte recintato.

4.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fg. 12, part. 623, categoria fu da accertare, classe =, consistenza 5.597 mq, R. Dom. =, R.Agr. =

Intestati: [redacted] proprietaria per 1/1

Confini: Tutta l'unità immobiliare catastale confina con il terreno part. 928, 891, 580.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 12/07/1989

Capitale: £ 43.000.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 15 anni

A favore: FEDERAGRARIO - Sede Torino (TO) – C.Fisc. [redacted]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 8-421(da cui è derivata la 623)-475-481

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

Trascrizioni

- **Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750**

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. [redacted]

Contro [redacted]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8-421 (da cui è derivata la 623).

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

[redacted] er il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale co [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con [redacted]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità. Di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) - C.Fisc. 00057340119

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU DI SARZANA- Foglio 12 Particella 699.

NCT DI SARZANA - Foglio 12 - Particella 8; Foglio 12 - Particella 521; Foglio 12 - Particella 101 (da cui è derivata la 623).

4.4. Due diligence urbanistica e catastale

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162 NTA - Zona tessuto agricolo e boscato

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonché il miglioramento delle condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzi l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonché delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di

cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe i tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonché nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinarie COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

Dal punto di vista urbanistico la presenza di manufatti di natura precaria, non autorizzati, necessita un intervento di rimozione e smaltimento con una spesa stimabile in € 3.000,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima del bene.

4.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*

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

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Calcolo valore di mercato

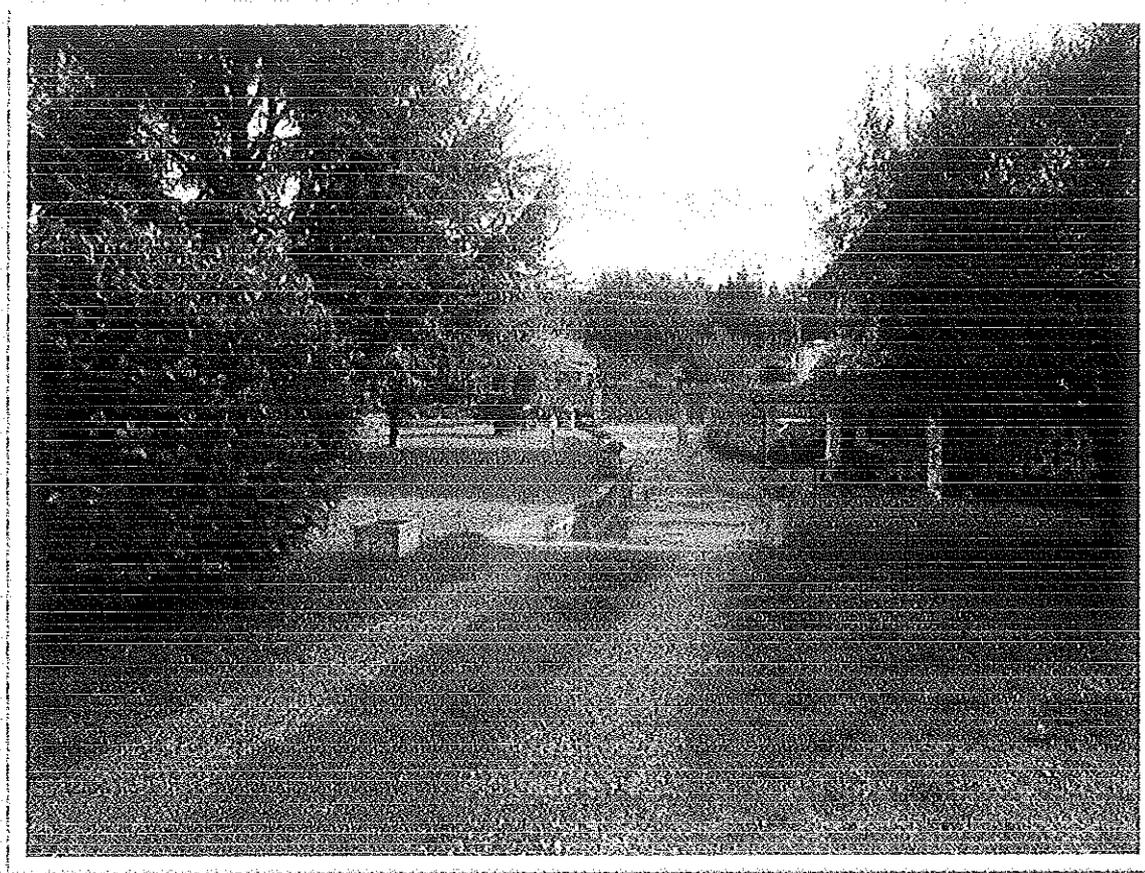
ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore al mq	Valore intero
1	Terreno (fu da accertare)	5597,00	Euro 8,00	Euro 44.776,00
	Totale			Euro 44.776,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 44.776,00
A detrarre costi di regolarizzazione	€ 3.000,00
Valore di mercato calcolato in quota di diritto, al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti:	€ 41.000,00

4.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 41.000,00 (euro quarantunomila/00)

IMMOBILE 5**TERRENO FG. 12 PART. 929****5.1. Identificazione e descrizione dei beni**

Trattasi di terreno di superficie catastale pari a 2024 mq, su cui insistono i manufatti identificati dalle part.ile 618-619-620-621-622 (descritta come Immobili 1-2).

Vi si trovano anche altri manufatti di natura precaria (vedi foto precedente), non regolari urbanisticamente, che dovranno quindi essere rimossi. Tra questi anche una piscina, posizionata prevalentemente sul terreno al mappale 929, ma in parte anche sul 928 e 891, della cui autorizzazione non si è trovata alcuna pratica urbanistica (fermo restando che gli uffici comunali hanno dichiarato di non aver potuto fornire tutte le pratiche presenti a protocollo).

Tale terreno ha accesso diretto dalla strada comunale, con cancello carrabile dedicato. Risulta recintato verso il confine con la via pubblica, ma non verso i mappali limitrofi della medesima proprietà sui parte dei quali insistono accessi a favore di porzioni di terreno di pertinenza del fabbricato alla particella 409, distinti come part.ile 411-412-413-481 (LOTTO 4), che andranno opportunamente definiti e recintati anche per la presenza di cancello pedonale di accesso dalla pubblica via.

Il terreno è di forma triangolare e pianeggiante, attualmente incolto.

5.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fg. 12, part. 929, categoria seminativo arborato, classe 2, consistenza 2024 mq, R. Dom. € 16,72, R.Agr. € 12,54

Intestati: [redacted] proprietaria per 1/1

Confini: Tutta l'unità immobiliare catastale confina con i terreni part.ile 928, strada comunale, part.ile 411, 412, 413, 481.

Il terreno deriva da frazionamento del 10/04/2014 - protocollo n. SP0032610 in atti dal 10/04/2014 presentato il 10/04/2014 (n. 32610.1/2014)

5.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 21/07/1989

Capitale: £ 43.000.000 – Durata 15 anni

A favore: ISTITUTO FEDERALE DI CREDITO AGRARIO - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc. 00581810454

Cont [redacted]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8 (da cui deriva la 929 su cui insiste l'immobile)-421-475-481.

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

- **Iscrizione contro del 03/03/2004 R.Part. 149 R. Gen. 902**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Gennaro Chianca Rep. 28418 del 28/01/2004

Capitale: € 100.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 10 anni

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. - Sede CARRARA (MS) – C.Fisc. 00581810454

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 617 (da cui deriva la 929 su cui insiste l'immobile).

Trascrizioni

- **Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750**

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. 01585570581

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particella 8(da cui è derivata la 929)-421

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo
Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia
Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) – C.Fisc. 00057340119

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699

NCT di Sarzana: Foglio 12 – Part.ile 8(da cui è derivata la 929)-521-101.

5.4. Due diligence urbanistica e catastale

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162 NTA - Zona tessuto agricolo e boscato

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonché il miglioramento delle condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzi l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della

situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonché delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe i tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonché nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinaria COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

Dal punto di vista urbanistico la presenza di manufatti di natura precaria, non autorizzati, necessita un intervento di rimozione e smaltimento con una spesa stimabile in € 1.000,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima del bene.

Per quanto riguarda la piscina, della cui autorizzazione non si è trovata alcuna pratica urbanistica (fermo restando che gli uffici comunali hanno dichiarato di non aver potuto fornire tutte le pratiche presenti a protocollo), non essendo possibile stabilire la conformità urbanistica, non si calcoleranno né il valore di stima, né i costi necessari alla rimozione.

5.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*

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

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore al mq	Valore intero
1	Terreno seminativo arborato	2.024,00	Euro 8,00	Euro 16.192,00
	Totale			Euro 16.192,00

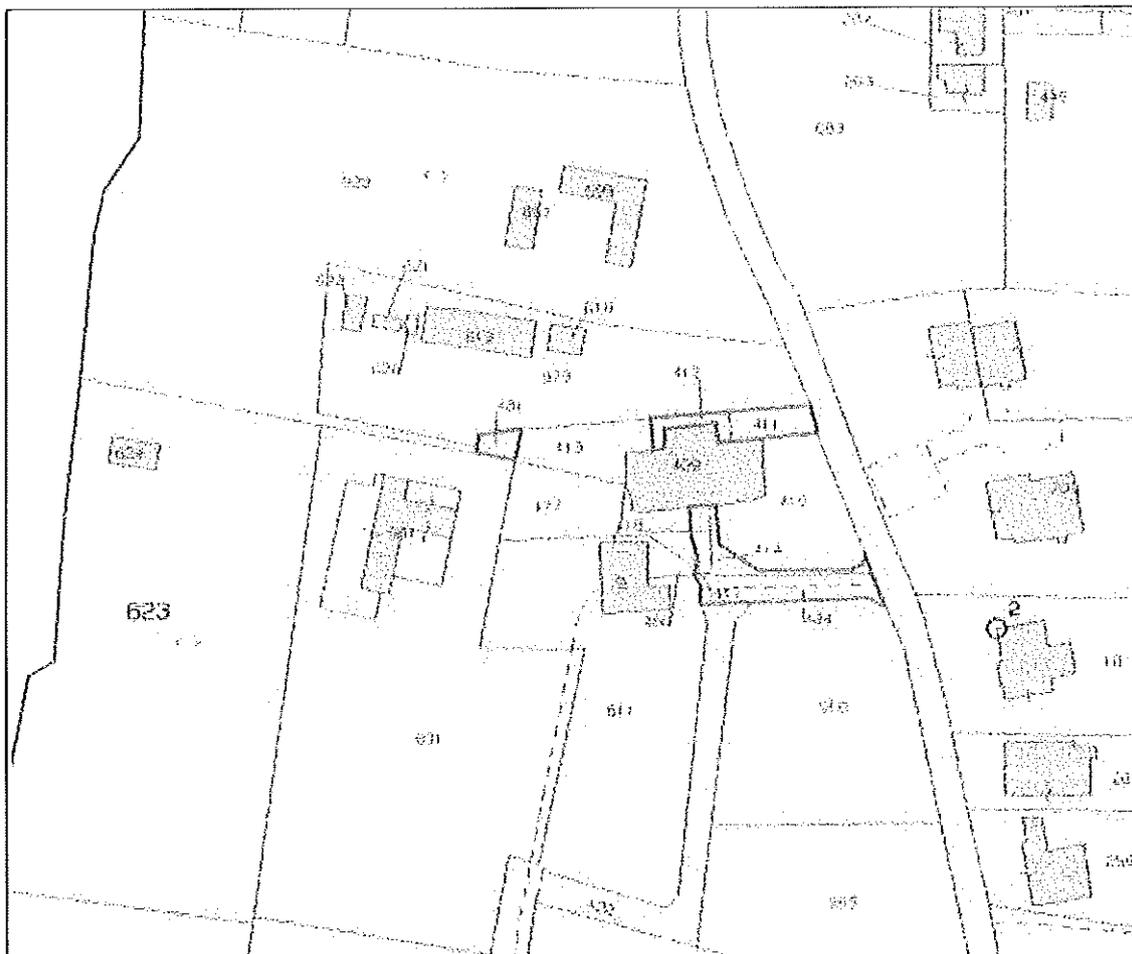
VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 16.192,00
A detrarre costi di regolarizzazione	€ 1.000,00
Valore di mercato calcolato in quota di diritto, al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti:	€ 15.000,00

5.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 15.000,00 (euro quindicimila/00)

LOTTO 3



Immobili	Identificativo catastale	Valore di mercato
Immobilabile 1	NCT FG 12 Part. 411	€ 585,00
Immobilabile 2	NCT FG 12 Part. 412	€ 405,00
Immobilabile 3	NCT FG 12 Part. 414	€ 225,00
Immobilabile 4	NCT FG 12 Part. 418	€ 112,50
Immobilabile 5	NCT FG 12 Part. 424	€ 925,00
Immobilabile 6	NCT FG 12 Part. 481	€ 750,00
Totale arrotondato LOTTO 3		€ 3.000,00

IMMOBILI 1-2-3-4-5-6

TERRENI FG. 12 PART. 411-412-414-418-424-481

1.1. Identificazione e descrizione dei beni

Trattasi di terreni di pertinenza del fabbricato identificato dalla part. 409 del foglio 12.
I terreni sono in parte pavimentati, in parte a giardino.

1.2. Dati catastali

I terreni sono censiti al NCT del comune di Sarzana:

Immobile 1

fg. 12, part. 411, categoria seminativo arborato, classe 2, consistenza 130 mq, R. Dom. € 1,07, R.Agr. € 0,81

Intestati:

[REDACTED] usufrutto per
quota 1/1

[REDACTED] Nuda
proprietà per quota 1/1

Confini: terreni part.ile 929, strada comunale, part.ile 410, 409, 412.

Il terreno deriva da FRAZIONAMENTO del 02/05/1986 in atti dal 15/01/1987 (n. 30186)

Immobile 2

fg. 12, part. 412, categoria seminativo arborato, classe 2, consistenza 90 mq, R. Dom. € 0,74, R.Agr. € 0,56

Intestati:

[REDACTED] usufrutto per
quota 1/1

[REDACTED] Nuda
proprietà per quota 1/1

Confini: terreni part.ile 929, 411, 409, 413.

Il terreno deriva da FRAZIONAMENTO del 02/05/1986 in atti dal 15/01/1987 (n. 30186)

Immobile 3

fg. 12, part. 414, categoria seminativo arborato, classe 2, consistenza 90 mq, R. Dom. € 0,74, R.Agr. € 0,56

[REDACTED] a
proprietà per quota 1/6

Confini: part.ile 409, 410, 424, 418.

Il terreno deriva da FRAZIONAMENTO del 02/05/1986 in atti dal 15/01/1987 (n. 30186)

Immobile 4

fg. 12, part. 418, categoria area urbana, classe =, consistenza 45 mq, R. Dom.=, R.Agr. =

proprietà per quota 1/6

Confini: part.ile 409, 414, 424, 417.

Il terreno deriva da FRAZIONAMENTO del 02/05/1986 in atti dal 15/01/1987 (n. 30186)

Immobile 5

fg. 12, part. 424, categoria seminativo arborato, classe 3, consistenza 185 mq, R. Dom. € 1,19, R.Agr. € 0,91

proprietà per quota 1/34

Confini: part.417, strada comunale, part.ile 966, 422, 611, 424, 417.

Il terreno deriva da FRAZIONAMENTO del 02/05/1986 in atti dal 15/01/1987 (n. 30186)

Immobile 6

fg. 12, part. 481, categoria seminativo arborato, classe 2, consistenza 50 mq, R. Dom. € 10,41, R.Agr. € 0,31

proprietà per quota 1/1

Confini: part.ile 929, 413, 891, 928.

Il terreno deriva da FRAZIONAMENTO del 01/06/1989 in atti dal 24/11/1989 LUIGI PUCCI (n. 238389)

1.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 12/07/1989

Capitale: € 43.000.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 15 anni

A favore: FEDERAGRARIO - Sede Torino (TO) – C.Fis

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 8-421-475-481

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

Trascrizioni

- Trascrizione contro del 09/06/1994 R.Part. 1296 R. Gen. 1750

Derivante da costituzione servitù coattiva per elettrodotto – Atto Prefetto di La Spezia in data 13/04/2004 Rep. 918

A favore: FERROVIE DELLO STATO SPA – C.Fisc. 01585570581

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT DI SARZANA- Foglio 12 Particella 8-421.

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo
Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

A favore:

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale con

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU DI SARZANA - Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698 -623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia
Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) – C.Fisc. 00057340119

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Particella 699.

NCT di Sarzana: Foglio 12 - Particella 8; 521; 101.

- **1.4. Due diligence urbanistica e catastale**

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Ghiaia - Art. 8 - NTA

Zonizzazione: Aree Pertinenza Edifici (APE)

Art. 8 - Cambiamenti della destinazione d'uso

1. L'intervento consiste nel cambiamento della destinazione d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche. Esso può riferirsi agli usi principali ed alle articolazioni dello stesso
2. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i mutamenti di destinazione d'uso senza opere (variazione di destinazione d'uso funzionale) relativi agli interventi effettuati negli immobili all'interno dei tessuti ricompresi nella Variante Aurelia, Variante Cisa, Centro Storico, Marinella.

In tutti gli altri casi e in tutte le altre parti del territorio viene applicata la normativa di cui all'art. 16 comma 2° della L.R. n° 25 del 26/4/1995.

1.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativoCriterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settoreAgenzia delle Entrate (Anno 2016)

Valori Agricoli Medi della provincia

REGIONE AGRARIA N°: 4

Comuni di: LA SPEZIA, AMEGLIA, ARCOLA, CASTELNUOVO MAGRA,
LERICI, ORTONOVO, PORTOVENERE, SANTO STEFANO DI MAGRA,
SARZANA, VEZZANO LIGURE

SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO

Valore Agricolo (Euro/Ha) 64000,00

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore/mq	Valore intero	Quota	Valore pro quota
1	Terreno part. 611	130	Euro 15,00	Euro 1.950,00	1/1 usufrutto*	Euro 585,00
2	Terreno part. 612	90	Euro 15,00	Euro 1.350,00	1/1 usufrutto*	Euro 405,00
3	Terreno part. 614	90	Euro 15,00	Euro 1.350,00	1/6 proprietà	Euro 225,00
4	Terreno part. 618	45	Euro 15,00	Euro 675,00	1/6 proprietà	Euro 112,50
5	Terreno part. 624	185	Euro 15,00	Euro 2.775,00	18/54 proprietà	Euro 925,00
6	Terreno part. 681	50	Euro 15,00	Euro 750,00	1/1 proprietà	Euro 750,00
	Totale					Euro 3002,50

*Età usufruttuario da 76-78 = valore usufrutto 30%

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato calcolato in quota di diritto: € 3002,50

Valore di mercato calcolato in quota di diritto,
al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti: € 3.000,00**5.6. Conclusioni****VALORE DI MERCATO DELGLI IMMOBILI 1-2-3-4-6-6: € 3.000,00 (euro tremila/00)**

LOTTO 4**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4**

Immobili	Identificativo catastale	Valore di mercato
Immobile 1	NCEU FG 12 Part. 901	€ 428.000,00
Immobile 2	NCT FG 12 Part. 891	€ 37.000,00
Totale LOTTO 4		€ 465.000,00

IMMOBILE 1

FABBRICATO IN VILLINO MONOFAMILIARE CON RELATIVE PERTINENZE IN VIA FALCINELLO snc - SARZANA -- NCEU FG. 12 PART. 901.



1.1. Identificazione e descrizione dei beni

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato monofamiliare disposto su un piano fuori terra con soprastante sottotetto e piano seminterrato ad uso cantina con corte adibita a giardino pertinenziale.

L'appartamento è suddiviso al piano terra in cucina, ampio soggiorno con soppalco, tre camere di cui una con servizio dedicato, altro servizio e ripostiglio. Il soggiorno è ampio e a doppia altezza (4.80 ml sottotrave), in parte ridotta dalla presenza di un soppalco accessibile e calpestabile.

Nel piano sottotetto, collegato con scala a chiocciola interna, autorizzato come zona ripostiglio, si è riscontrato invece un uso abitativo, con realizzazione di un locale bagno in difformità, non sanabili per le altezze interne inferiori a quelle richieste dai parametri igienico sanitari. Tramite portafinestra si accede all'ampia terrazza a livello che è interamente pavimentata e che copre la cucina, il wc. e parte di una camera.

Esternamente al fabbricato sono posizionati due porticati, mentre il piano seminterrato è suddiviso in due ampi vani ad uso cantina.

La superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) della parte abitativa è di circa 159,00 mq, oltre a

16 mq per il soppalco, 48,00 mq di terrazza, 41,00 mq di porticati. La SEL delle cantine è di circa 159,00 mq. Sono pertinenziali anche tre corti urbane della superficie complessiva di 380 mq

Si tratta di un fabbricato di non recentissima costruzione, con struttura portante in muratura e tetto a capanna con manto in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne sono di buona qualità, soffitti con travi a vista in alcune parti, pavimentazioni in cotto nella zona giorno e in legno nella zona notte, locali igienici sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica, le porte interne, le finestre e le persiane alla genovese sono in legno verniciato, gli impianti sottotraccia.

Lo stato di manutenzione generale è buono ad eccezione del piano seminterrato ancora da completare nelle finiture.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una strada carrabile privata con fondo in battuto di terra passante sul terreno distinto al NCT al foglio 12, mappale 901.

1.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere così censita al NCEU del comune di Sarzana :

Fig. 12 part. 901 categoria A/7 classe 2° consistenza 10 vani rendita € 1.807,60 via Falcinello piano S1-T- 1°

[redacted] proprietaria
per 1/1

Confini: Il fabbricato con corte circostante confinano su tutti i lati con il terreno part. 891.

1.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 12/07/1989

Capitale: £ 43.000.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 15 anni

A favore: FEDERAGRARIO - Sede Torino (TO) – C.Fisc. 00470380015

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 8-421-475 (da cui deriva la 891 su cui insiste l'immobile)- 481

L'iscrizione ipotecaria risulta scaduta ma non cancellata.

Trascrizioni

- Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

[redacted] il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale c [redacted]

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale c

Fisc

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU di Sarzana: Foglio 12 Part.ile 699, 409/2; 618, 857, 619 (graffato a 620-621-622-624), 623

NCT di Sarzana: Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700 (da cui deriva la 891 su cui insiste l'immobile)

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

1.4. Due diligence urbanistica e catastale

La costruzione è stata autorizzata con pratica di sanatoria per condono edilizio n°1984/0987 del 31/01/01 e si è riscontrato che l'attuale stato dei luoghi non corrisponde con quanto indicato nei grafici approvati.

Difatti rispetto a quanto autorizzato si è evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza di un locale igienico nel piano sottotetto e la realizzazione di due porticati.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria ed adeguamento mentre i due porticati devono essere demoliti in quanto rappresentano delle volumetrie che non trovano ammissibilità in quanto la zona è priva di indice edificatorio (per tale motivo non verranno valutati).

Anche il locale igienico del sottotetto deve essere rimosso a causa delle sue altezze esigue che non rientrano nei parametri igienico sanitari.

La spesa per ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile è così indicata:

- per onorario tecnico relativo alla predisposizione del progetto in sanatoria e pagamento sanzioni amministrative € 5.000,00
- per onorario tecnico per la variazione catastale € 1.000,00
- per onorario tecnico relativo alla redazione del Tipo Mappale in demolizione € 2.000,00
- per spese catastali € 300,00
- per opere edili demolizione porticati e rimozione sanitari € 7.000,00

per un totale di € 15.300,00

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonché il miglioramento delle

condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzi l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonchè delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe I tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonché nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinarie COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

4.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

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*

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settore

Agenzia delle Entrate (Anno 2019- 1° semestre)

Ville e villini

Valore minimo: € 1300,00/mq

Valore massimo: € 1.800,00/mq

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Coefficiente incidenza	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
1	Abitazione PT	159,00	100%	159,00	1.800,00	286.200,00
2	Soppalco	16,00	70%	11,20	1.800,00	20.160,00
3	Terrazza	48,00	20%	9,60	1.800,00	17.280,00
4	Cantine S1	159,00	30%	47,70	1.800,00	85.860,00
5	Corti	380	5%	19,00	1.800,00	34.200,00
	Totale	350		210,00		443.700,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 443.700,00
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 15.300,00
Valore di mercato calcolato in quota di diritto	€ 428.400,00
Al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti:	€ 428.000,00

4.6. Conclusioni

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00)

IMMOBILE 2

TERRENO FG. 12 PART. 891



2.1. Identificazione e descrizione dei beni

Trattasi di terreno di superficie catastale pari a 4660 mq, su cui insiste il fabbricato residenziali identificato dalla part. 901

Tale terreno ha accesso diretto dalla strada comunale e mediante stradello in battuto e brecciolino, porta sia ai fabbricati suddetti che ai terreni confinanti della medesima proprietà.

Il terreno è di forma rettangolare e pianeggiante, attualmente usato parte come giardino di pertinenza dei fabbricati e parte come stradello e parcheggio.

E' solo in parte recintato.

2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta essere censita al NCEU del comune di Sarzana:

fg. 12, part. 891, categoria seminativo arborato, classe 3, consistenza 4660 mq, R. Dom. € 30,08, R.Agr. € 22,86

per 1/1

Confini: Il terreno confina con i part.ile 928, 481, 477, 611, 422, 423, 623, 901.

2.3. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

- **Iscrizione contro del 21/07/1989 R.Part. 340 R. Gen. 2423**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notaio in Sarzana (SP) Luigi Pucci Rep. 13793 del 12/07/1989

Capitale: £ 43.000.000,00 – Importo ipoteca € 200.000,00 – Durata 15 anni

A favore: FEDERAGRARIO - Sede Torino (TO) – C. [REDACTED]

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCT DI SARZANA - Foglio 12 Particelle 8-421-475-481

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore e contro del 18/05/2012 R.Part. 1301 R. Gen. 1727**

Derivante da costituzione fondo patrimoniale – Atto notaio in Arcisate (VA) Candore Carmelo Rep. 37584/30962 del 11/05/2012

[REDACTED] proprietà per quota ½ in regime di comunione legale co

- N [REDACTED]

per il diritto di proprietà per quota ½ in regime di comunione legale

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU DI SARZANA - Foglio 12 Particella 699; Foglio 12 Particella 409 Subalterno 2, Foglio 12 Particella 618, Foglio 12 Particella 857, Foglio 12 Particella 619 (graffato a 620-621-622-624), Foglio 12 Particella 623

NCT DI SARZANA - Foglio 12 Particelle 411-412-698-623-701-700

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in Pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Trascrizione contro del 11/02/2014 R.Part. 413 R. Gen. 511**

Derivante da Verbale di pignoramento immobili - Pubblico ufficiale Tribunale della Spezia Rep. 3556 del 08/01/2014

A favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. - Sede LA SPEZIA (SP) – C.Fisc. 00057340119

Relativamente ai seguenti immobili per la quota di 1/1

NCEU DI SARZANA- Foglio 12 Particella 699.

NCT DI SARZANA - Foglio 12 - Particella 8; Foglio 12 - Particella 521; Foglio 12 - Particella 101.

2.4. Due diligence urbanistica e catastale

La classificazione urbanistica del bene secondo il PRG vigente è la seguente.

Tessuti: Area agricola Belvedere e Monte Allegro - Art. 162 NTA - Zona tessuto agricolo

e boscato

Zonizzazione: Aree agricole - COL b ISS CE - Art. 37 NTA

Art. 37 - Aree agricole e forestali 37.1 - Generalità Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonché il miglioramento delle condizioni economiche e sociali degli addetti. Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario. L'edificazione é , pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata. Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzia l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi: a) descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonché delle produzioni unitarie e lorde conseguite; b) individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento; c) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra. La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo. Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIDAF-SARZANA o Organo equipollente. I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario. La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10. La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5. La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente. Limite massimo di esposizione al rumore : classe I tab. 1) all. D.P.C.M. 1.03.1991. E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonché nelle praterie. Ai fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli e di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone: - zona a (aree collinari e pedecollinarie COL a) - zona b (aree di pianura COL b)

2.5. Stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*

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

Metodo estimativo utilizzato: sintetico comparativo.

Osservazioni del mercato immobiliare e interviste agli operatori del settore

Agenzia delle Entrate (Anno 2016)

Valori Agricoli Medi della provincia

REGIONE AGRARIA N°: 4

Comuni di: LA SPEZIA, AMEGLIA, ARCOLA, CASTELNUOVO MAGRA,
LERICI, ORTONOVO, PORTOVENERE, SANTO STEFANO DI MAGRA,
SARZANA, VEZZANO LIGURE

SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO

Valore Agricolo (Euro/Ha) 64000,00

Calcolo valore di mercato

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore al mq	Valore intero
1	Terreno seminativo arborato	4660	Euro 8,00	Euro 37.280,00
	Totale			Euro 37.280,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.280,00

Valore di mercato calcolato in quota di diritto,
al netto degli aggiustamenti e degli arrotondamenti: € 37.000,00**2.6. Conclusioni****VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: € 58.000,00 (euro cinquantottomila/00)**